

Gemeente Amsterdam

Ontwikkelingsbedrijf



Grondprijzenbrief 2012



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Kaders

Grondprijzenbrief 2012

Vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam
op 14 maart 2012

Inhoud

1 Inleiding

1.1 Actieve grondpolitiek

Bij het vaststellen van het gemeentelijk grondprijsbeleid hanteert Amsterdam actieve grondpolitiek als uitgangspunt. Op basis van het grondprijsbeleid wordt de hoogte van de grondprijzen voor de ontwikkeling van nieuwe vastgoedbestemmingen bepaald. Bij actieve grondpolitiek wordt door regie op de ontwikkeling van locaties gestuurd om gemeentelijke doelstellingen op het terrein van gebieds- en vastgoedontwikkeling te realiseren.
Een belangrijk instrument hierbij is het in erfpacht uitgeven van bouwrijpe grond, randvoorwaarde om activiteiten te huisvesten en om gemeentelijke inkomsten te genereren. Bij de herontwikkeling en het herbestemmen van bestaande erfpachtrechten treedt de gemeente overigens in beginsel faciliterend op.
Het bepalen van de grondprijs is voor deze taken van belang. De grondprijzen moeten gewenste ontwikkelingen mogelijk maken en tevens bijdragen aan een stabiele ontwikkeling van de vastgoedmarkt. Daarnaast is de hoogte van de grondprijzen bepalend voor de te genereren gemeentelijke opbrengsten in de plangebieden. Het vaststellen van de grondprijzen is een centraal stedelijke bevoegdheid en gebeurt jaarlijks door de Gemeenteraad. Met een gemeentebreed gedragen grondprijsbeleid wordt concurrentie tussen stadsdelen voorkomen en het verdienend vermogen van de stad in stand gehouden.

1.2 Grondprijsbeleid 2012

Jaarlijks stelt het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam het gemeentelijk grondprijsbeleid op in de Grondprijzenbrief. Voor de bepaling van de hoogte van de grondwaarde is de residuele benadering uitgangspunt. Hierbij is de grondwaarde het residu van de commerciële waarde van het te realiseren vastgoedobject verminderd met de stichtingskosten. Naast de residuele grondprijzen hanteert de gemeente Amsterdam voor bepaalde bestemmingen –die door hantering van de residuele grondprijssystematiek, niet of moeilijk worden gerealiseerd- vaste prijzen. Daarom is bij dergelijke bestemmingen gekozen voor standaard vaste grondprijzen. Het betreft de niet-commerciële bestemmingen als sociale woningbouw, cultuur & ontspanning / sport en recreatie (geen marktsector), sociaal maatschappelijke voorzieningen, infrastructuur en nutsvoorzieningen.

Voor de bestemmingen woningen in de marktsector, kantoren, bedrijfsruimte, detailhandel, cultuur & ontspanning / sport en recreatie in de marktsector (voorheen `leisure'), horeca, hotels, en parkeren wordt voor 2012 uitgegaan van residuele grondwaardes.

1.3 Meer aandacht voor maatwerk

Vanaf de kredietcrisis van 2008 is de aard van de gebiedsontwikkeling in Amsterdam ingrijpend veranderd. Grootschalige aanbodgestuurde projecten die tot voor kort de drijvende kracht achter de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam vormden, worden meer en meer vervangen door kleinschaliger projecten waarbij de afnemer van het vastgoed centraal komt te staan. Ook wordt ingezet op betere aansluiting in de tijd van opbrengsten en kosten (kasstroomsturing) waarbij wordt uitgegaan van een daarbij passend kwaliteitsoptimum. Bij deze nieuwe vormen van gebiedsontwikkeling past ook een minder gestandaardiseerde bepaling van grondprijzen. Het mogelijk maken van productie op projectniveau, door middel van maatwerk en meedenken vanuit de eigen expertise, is een van de belangrijkste strategieën van dit moment. Het grondprijsbeleid staat deze aanpak geenszins in de weg. Integendeel het sluit aan bij de toenemende trend in de praktijk dat veel uitgiftes gepaard gaan met maatwerkadviezen.
Uitgangspunt is dat de parameters van de genormeerde residuele systematiek de basis vormen voor de bepaling van dat maatwerk. Dat betekent dat maatwerk bepaald wordt door locatie en/of opgave specifieke benadering van de bouwkosten of marktwaarden.

Die noodzaak om bij grondprijsbepaling meer *maatwerk* toe te passen komt in deze grondprijzenbrief al duidelijk tot uitdrukking. Het begrip *maatwerk* wordt genoemd in de volgende paragrafen van deze grondprijzenbrief:
1.5 transformatieopgaven;
2.4 grondprijsbepaling bij uitgifte van bebouwde grond en bestaande erfpachtrechten;
4.5 klimaatneutraal bouwen;
4.7 short stay, long stay;
7.6 grondprijzen hotels;
10.2 grondprijzen parkeren.

Ook de constatering dat in de Handleiding Grondprijsbepaling 2012 in een toenemend aantal gevallen naar OGA wordt verwezen voor de bepaling van een grondprijs in plaats van naar een concreet bedrag, wijst erop dat het toegenomen belang van maatwerk al in het beleid is opgenomen.

Overigens betekent meer aandacht voor maatwerk niet dat de bouwproductie gestimuleerd wordt via grondprijzen. Het grondprijsbeleid is ten principale marktvolgend. Hoewel er zoals hiervoor gememoreerd zowel in de grondprijzenbrief 2012 als in de Handleiding Grondprijsbepaling 2012 al in ruime mate aandacht is voor maatwerk bij grondprijsbepaling, zal nader bekeken worden of het mogelijk is een gedragslijn “maatwerk bij gebiedsontwikkeling” op te stellen.

1.4 Grondprijsbeleid en Europese regelgeving

De Europese regelgeving ter voorkoming van staatssteun bepaalt dat gronden moeten worden uitgegeven voor een marktconforme prijs. Het beleid van de gemeente Amsterdam om bouwrijpe gronden middels een biedprocedure in de markt te zetten garandeert dat de marktconforme prijs wordt gerealiseerd en hiermee voldoet de gemeente aan de Europese regelgeving. In gevallen dat de marktprijs niet wordt verkregen middels een biedprocedure wordt de marktconforme grondprijs bepaald door

de afdeling Vastgoedadvisering. Deze afdeling is zo geplaatst binnen het OGA dat er geen sprake is van ongewenste beïnvloeding vanuit één of meer deelbelangen.

1.5 Inhoud grondprijzenbrief 2012

In de Grondprijzenbrief 2012 wordt in hoofdstuk 2 een algemene beschrijving gegeven van de methoden van grondprijsbepaling die in Amsterdam worden gehanteerd. In hoofdstuk 3 wordt de actuele context geschetst, namelijk de algemene economische ontwikkeling en de ontwikkeling van de stichtingskosten. Daarna worden in afzonderlijke hoofdstukken per locatie/bestemming de belangrijkste marktontwikkelingen geschetst die van invloed zijn bij de bepaling van de grondprijzen en de wijzigingen in het grondprijsbeleid. Ook wordt per bestemming de bandbreedte van de grondprijzen gegeven. In de achterliggende hoofdstukken zijn de ontwikkelingen in de volgende bestemmingen te vinden: hoofdstuk 4) Woningbouw, hoofdstuk 5) Kantoren en Bedrijfsruimte, hoofdstuk 6) Haventerreinen, hoofdstuk 7) Detailhandel en Horeca, hoofdstuk 8) Cultuur & ontspanning / sport en recreatie, hoofdstuk 9) Overige functies, hoofdstuk 10) Parkeren.

Handleiding grondprijsbepaling
Het per bestemming op hoofdlijnen vastgestelde grondprijsbeleid is uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling 2012. Hierin zijn de grondprijzen geconcretiseerd en de spelregels bij de toepassing ervan beschreven. Deze Handleiding is bedoeld voor gemeenteambtenaren die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling, uitgifte in erfpacht en beheer van erfpachtrechten. In de Handleiding worden de concrete grondprijsniveaus voor de verschillende soorten vastgoed genoemd en daarom is deze Handleiding niet openbaar.

Bestemmingsomschrijvingen
Bij deze Grondprijzenbrief is Bijlage 3 opgenomen waarin de omschrijvingen van de bestemmingscategorieën zijn vermeld.

1.6 Transformatieopgave

Een ontwikkeling van de laatste jaren die de komende jaren verder zal doorzetten, is de verschuiving van de erfpachtuitgifte van bouwrijpe grond naar aanpassing van bestaande erfpachtrechten als gevolg van transformatie / herontwikkeling van bestaande locaties. Het grondprijsbeleid heeft als uitgangspunt de uitgifte van bouwrijpe grond. De uitgangspunten hiervoor komen niet overeen met de situatie die zich bij transformatieprojecten voordoet. Om deze ontwikkelingen toch te stimuleren is het Transformatieteam opgericht. In het actieplan Aanpak Terugdringen kantorenleegstand is opgenomen dat Amsterdam voorop gaat in de strijd tegen de kantorenleegstand. Daartoe is naast de aanstelling van de kantorenloods een gemeentebreed samengesteld transformatieteam opgericht dat de grenzen van de wettelijke mogelijkheden opzoekt om transformatie mogelijk te maken en dat instrumenten bedenkt om knelpunten bij transformatie op te heffen en condities schept om transformatie te faciliteren.

Het transformatieteam heeft de volgende taken:

1. Het opstellen van de leegstandsverordening (is gerealiseerd en wordt nu uitgevoerd).
2. De mogelijkheden opzoeken van flexibele toepassing van bouwregelgeving en die van juridische planologische regelgeving. De toepassing van bouwregelgeving bij transformatie is opgepakt door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht die adviezen geeft over concrete gevallen. De Dienst Ruimtelijke Ordening heeft onderzocht wat er juridisch planologisch mogelijk is bij de omzetting van kantoorfunctie naar woon- en verblijffuncties.
3. De verdere flexibilisering van het erfpachtinstrumentarium en het ontvlechten van de geldstromen bij transformatieprojecten vanuit enerzijds de grondexploitatie (Vereveningsfonds) en anderzijds de aanpassing van erfpachtcontracten (Erfpachtresultaat Algemene Dienst).
4. Het geven van strategische adviezen over transformatie. Het zal hier gaan om maatwerk.

Voor transformatieprojecten kiest de gemeente in principe voor faciliterend grondbeleid. Dit houdt in dat het initiatief voor het uitvoeren van een transformatie bij de erfpachter ligt, tenzij er zwaarwegende belangen zijn die het noodzakelijk maken dat de gemeente zelf het initiatief neemt tot transformatie.
De gemeente spant zich in om erfpachters die willen transformeren zo goed mogelijk te faciliteren. Voor het grondprijsbeleid betekent dit dat er bij transformatieprojecten maatwerk adviezen worden opgesteld bij de grondprijsbepaling waarbij rekening wordt gehouden met de kosten die samenhangen met de transformatie.

2 Algemene grondprijsmethodiek

2.1 Methoden voor grondprijsbepaling

Amsterdam voert een functionele grondprijspolitiek. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie). Afhankelijk van de locatie en de bestemming zal de grondwaarde dan ook fluctueren. Bij de bepaling van de waarde van de grond wordt zoveel mogelijk uitgegaan van marktconforme grondprijzen. De grondprijzen voor de commerciële woon- en werkbestemmingen worden vastgesteld op basis van de residuele methode. Voor een aantal bestemmingen worden vaste (lage) grondprijzen gehanteerd die gelijk zijn in de gehele stad (met uitzondering van sociale woningbouw waarbij de stad is verdeeld in drie segmenten).

Genormeerd residuele methode

Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten van datzelfde vastgoedobject. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt doorgaans berekend op basis van de markthuur en het (bruto) aanvangsrendement dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van een project.
Amsterdam werkt met de genormeerde residuele methode. Hierbij wordt voorafgaand aan de realisatie van een project door de gemeente op basis van marktonderzoek een inschatting gemaakt van de marktconforme commerciële waarde. Vervolgens wordt dit verminderd met de genormeerde bouw- en bijkomende kosten, die gebaseerd zijn op een aantal referentieprojecten (de zogenaamde stichtingskostenreferenties).
In bijlage 1 zijn voorbeeldberekeningen opgenomen voor het bepalen van de residuele grondwaardes.

Bouwenvelopsystematiek

Bouwenvelopsystematiek
Met ingang van 1 januari 2006 wordt bij de toepassing van het grondprijsbeleid gewerkt met de bouwenvelopsystematiek. In een bouwenvelop worden de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden van een bouwproject vastgelegd. Hierbij gaat het om de ruimtelijke contour, het minimale programma, eventueel aangevuld met welstandscriteria. In de bouwenvelop wordt -indien mogelijk en gewenst- flexibiliteit gecreëerd voor de ontwikkelaar met betrekking tot de omvang en exacte invulling van het programma. Om bij de voorbereiding van het investeringsbesluit te komen tot de grondwaarde van een bouwenvelop is het bij bouwenveloppen met een woningbouwprogramma nodig om een zogenaamde *vastgoedscan* op te stellen. Deze moet inzichtelijk maken welke vastgoedinvullingen mogelijk zijn, gegeven het geldende stedenbouwkundig en programmatische kader en wat de bijbehorende bandbreedte van de grondwaarde is. Het uitgangspunt voor het bepalen van de grondwaarde is dan de

bovenkant van de bandbreedte, maar de te bepalen grondwaarde kan in elk geval nooit lager zijn dan de minimum grondwaarde die uit de vastgoedscan rolt.
Bij bouwenveloppen waar geen woningbouwprogramma in voorkomt wordt de totale grondwaarde van de bouwenvelop vastgesteld op basis van de genormeerde residuele grondprijzen voor de in bouwenvelop opgenomen commerciële bestemmingen en/of vaste grondprijzen voor de sociaal-maatschappelijke bestemmingen. In Bijlage 2 Bouwenvelopsystematiek wordt deze systematiek nader toegelicht.

Met de overstap naar de bouwenvelopsystematiek is de risicodelingsregeling afgeschaft.

2.2 Afwijken van vastgestelde grondprijzen

Het vaststellen van de grondprijzen is een centraal stedelijke bevoegdheid.. De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf is gemandateerd om namens het College erfpachtuitgiftebesluiten te nemen. Dit geldt ook voor uitgiften die afwijken van het vastgestelde genormeerd residuele grondprijsbeleid. Hierbij worden de beginselen van het beleid niet uit het oog verloren. Afwijken van de genormeerde residuele grondprijs kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn als gevolg van door de gemeente gestelde kwaliteitseisen of locatiespecifieke omstandigheden die hogere stichtingskosten met zich meebrengen dan waarvan in de gehanteerde stichtingskostenreferenties wordt uitgegaan.
Indien de voorgestelde afwijking hiertoe aanleiding geeft, kan de directeur besluiten geen gebruik te maken van zijn mandaat en de besluitvorming door het College te laten geschieden.
Over de invulling van dit mandaat rapporteert het Ontwikkelingsbedrijf met ingang van 2011 twee keer per jaar aan het College in de zgn. rapportage maatwerk grondprijsadviezen. In deze rapportage wordt ingegaan op de door de Directeur OGA bekrachtigde afwijkingen bij maatwerkadviezen en ten behoeve van onderhandelingen. Daarnaast wordt jaarlijks gerapporteerd over de feitelijk gerealiseerde grondprijzen afgezet tegen de grondprijzen zoals die zijn opgenomen in de Handleiding Grondprijsbepaling.

2.3 Algemene jaarlijkse uitgangspunten

Bij het bepalen van de grondprijzen voor de diverse bestemmingen zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- de grond wordt in normale bouwrijpe toestand geleverd en kent geen bijzondere belemmeringen (bijvoorbeeld erfdienstbaarheden);
- de bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstige gebruik;
- de realisatie van het vastgoed is tegen normale stichtingskosten mogelijk;
- de grond wordt in erfpacht uitgegeven en de grondprijzen vormen de basis voor de hoogte van de erfpachtcanon[1] (of de afkoopsom);
- de grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend (zijnde per m² kavel, gebruiksoppervlakte of bruto oppervlakte, parkeerplaats, woning);

[1] Meer informatie over erfpacht is terug te vinden in informatiefolders van Bureau Erfpacht of op de webpagina www.erfpacht.amsterdam.nl

- de genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW;
- voor een bouwenvelop-overeenkomst gelden specifieke voorwaarden die zijn vastgelegd in de model bouwenvelop-overeenkomst;
- voor alle transformatieprojecten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² bvo of m² kavel waarbij een bestemmingswijziging en/of vervroegde herziening plaatsvindt dient een maatwerkadvies te worden aangevraagd bij het Transformatieteam.

2.4 Grondwaardebepaling bij uitgifte van bebouwde grond en bestaande erfpachtrechten

Ook bij het bepalen van de grondprijs van gronden die reeds in erfpacht zijn uitgegeven, alsmede van nieuwe uitgiften van bebouwde grond, is de genormeerde residuele grondprijs het uitgangspunt. Er zijn vier situaties waarbij het nodig is de actuele grondwaarde van bebouwde en/of in erfpacht uitgegeven grond te bepalen:

- gemeentelijke aanbieding bij canonherziening bij einde van het tijdvak;
- conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht
- (nieuwe) uitgifte van bebouwde grond;
- contractswijziging van een bestaand recht van erfpacht (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging, bebouwingsuitbreiding of vervroegde herziening).

Voor conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht en (nieuwe) uitgifte van bebouwde grond wordt op dezelfde wijze de grondwaarde bepaald.

Canonherziening einde tijdvak (CHET)
Afhankelijk van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen voor Erfpacht doet de gemeente de erfpachters een aanbieding met de canon voor het nieuwe tijdvak. Deze canon wordt gebaseerd op het van toepassing zijnde canonpercentage en de grondwaarde. De grondwaarde van in erfpacht uitgegeven grond kan niet onverkort worden vergeleken met nieuwbouwgrond (bouwrijpe grond) omdat er sprake is van een bestaande contractrelatie (de erfpachter heeft geen ander alternatief dan voortzetting van het contract) en omdat een bestaand recht van erfpacht de erfpachter minder mogelijkheden biedt dan uitgifte van een bouwrijp perceel. De bebouwde staat van het perceel maakt grondgebruik gelijkwaardig aan nieuwbouwkwaliteit moeilijker en bij vernieuwing van opstallen draagt de erfpachter zelf zorg voor eventueel slopen en/of bouwrijp maken. Daarom heeft het college van B&W (besluitnummer BD2010-008294) vastgesteld dat op de grondprijs van bouwrijpe grond een **depreciatiefactor** van **0,75** moet worden toegepast om de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht te verkrijgen. Daarnaast heeft de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen altijd het recht om een gemeentelijke canonaanbieding in het kader van een CHET-procedure niet te accepteren en te kiezen voor een bindende vaststelling van de canon door drie deskundigen.

Conversie van een tijdelijk naar een voortdurend recht van erfpacht of uitgifte van bebouwde grond
Ook bij conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht wordt de grondwaarde niet gelijk gesteld aan de grondprijs voor bouwrijpe grond omdat deze doorgaans bebouwd is, hetgeen de gebruiksmogelijkheden beperkt. Er is geen sprake van een bestaande contractssituatie met recht op voortzetting, het tijdelijk

recht kan door de gemeente immers als eindig worden beschouwd. Het tijdelijke recht kan worden geconverteerd met als gevolg dat er een nieuw recht wordt gevestigd.
Het college van B&W (besluitnummer BD2010-008285) heeft een **compensatiepercentage** van **maximaal 15%** vastgesteld dat de erfpachter compenseert voor het feit dat er geen bouwrijpe grond wordt geleverd. De maximale korting is pas van toepassing bij van veroudering van de opstallen en wordt bereikt na 14 jaar. De 15% compensatiekorting wordt ook toegepast bij de uitgifte van bebouwde grond.

Contractwijziging van een recht van erfpacht
Bij een contractwijziging, bijvoorbeeld omdat de bestemming en / of het volume van een recht van erfpacht wordt gewijzigd, kan de canon toenemen met het actuele grondprijsverschil tussen de oude en de nieuwe situatie, vermenigvuldigd met het actuele canonpercentage. Bij niet-substantiële wijzigingen mag een **reductie** van **maximaal 25%** worden toegepast op de grondprijs van de nieuwe bestemming, omdat investeringen noodzakelijk zijn om de bestemmings- en/of volumewijziging mogelijk te maken. Niet-substantiële wijzigingen zijn contractswijzigingen die minder dan 2.500 m^2 bvo betreffen, waarbij sprake is van een noodzakelijke investering in het vastgoed om de bestemmingswijziging mogelijk te maken. Bijvoorbeeld bij het verbouwen van een kantoorpand naar een hotel is een investering noodzakelijk omdat er dan onder andere hotelkamers en badkamers gerealiseerd moeten worden.
Bij wijzigingen met grote volumes (groter dan 2500 m^2), de substantiële wijzigingen, wordt op basis van maatwerk bepaald of er sprake is van reductie. Het onderscheid substantieel en niet-substantieel wordt gemaakt omdat het niet de bedoeling is dat een erfpachter een recent gevestigd erfpachtrecht wijzigt om zodoende, door het toepassen van de reductie op de grondwaarde, op een relatief goedkope manier een economisch hogere waarde te realiseren. Dit zou speculatie in de hand werken en werkt marktverstorend. Bij omzettingen waarbij geen sprake is van een investering, zoals het wijzigen van een vrije sector huurwoning naar een koopwoning en perceelsuitbreidingen, is de reductie niet van toepassing. Bureau Erfpacht kan desgewenst een indicatie geven van de gevolgen van een contractwijziging voor de canon.

Tot slot: op 1 november heeft B&W een experimentenregeling erfpacht en transformatie ingesteld die Directeur OGA mandateert voor het afwijken van het vigerende grondprijs- en erfpachtbeleid voor maximaal 20 nader te bepalen transformatie / herontwikkelingsprojecten binnen de gemeente Amsterdam onder 10 nader benoemde voorwaarden.

3 Ontwikkeling grondprijzen tot 2012

3.1 Economische ontwikkeling[2]

De Nederlandse economie draaide in de eerste helft van 2011 zeer redelijk ondanks het feit dat de sterke groei van het eerste kwartaal zich in het tweede kwartaal niet heeft doorgezet. Na het tweede kwartaal zijn de verdere korte en middellange termijn perspectieven snel verslechterd.
De groei van de wereldeconomie vertraagt sinds begin van het jaar sterk. Dit blijkt uit de statistieken over de wereldhandel en lage groeicijfers in de Verenigde Staten. Daarnaast zijn indicatoren als het consumenten- en producentenvertrouwen sterk aan het dalen. Zo was er sprake van een zeer sterke daling van het consumentenvertrouwen in Nederland over de maanden juli en augustus. Ook het fors onderuitgaan van de financiële markten sinds begin augustus duidt op een verslechtende conjunctuur.

De bescheiden Nederlandse economische groei in 2011 en 2012 komt grotendeels voort uit de export. Hoewel de exportgroei zich tot voor kort nog zeer gunstig ontwikkelde (zo werd in juli 2011 5% meer uitgevoerd dan in juli 2010) zijn de vooruitzichten ook op dit punt minder gunstig.
In 2011 herstellen de bedrijfsinvesteringen zich naar verwachting goed, met een groei van 9¼%. Als gevolg van het inzakken van de conjunctuur in 2012 wordt voor komend jaar alweer een terugval in de groei van de investeringen voorzien tot 3¼%.

Het Nederlandse Bruto Binnenlands Product (bbp) stijgt in 2011 met 1½% en in 2012 met 1%. Het bbp bereikt pas in de loop van 2012 het niveau van voor de kredietcrisis, wat duidt op een periode van relatieve stagnatie die vier jaar heeft geduurd.
Vormde de groei in de overheidsbestedingen in de eerste jaren na het uitbreken van de kredietcrisis nog een belangrijke stimulerende factor, inmiddels is er sprake van bezuinigingen en lastenverzwaringen met een negatieve invloed op de economische groei. Een negatieve groeibijdrage van de overheidsbestedingen heeft zich de afgelopen vier decennia alleen in 2004 eerder voorgedaan. De afvlakking van de economische groei hangt echter in nog belangrijker mate samen met de wereldwijde groeivertraging sinds begin 2011.

In 2011 en 2012 groeit de particuliere consumptie niet. Gevolg is dat de Nederlandse consument per saldo over deze jaren niet bijdraagt aan de economische groei. De inflatie is inmiddels hoger dan de stijging van de contractlonen. De inflatie, die in 2010 met 1,3% nog beperkt was, bedraagt naar verwachting 2¼% in 2011 en 2% in 2012. De stijging van de inflatie in 2011 komt vooral door hogere invoerprijzen. Samen met diverse door de overheid opgelegde lastenverzwaringen leidt dat tot een daling van de koopkracht. In 2011 daalt de koopkracht in doorsnee met 1%. In 2012 verslechtert de koopkracht in doorsnee eveneens met 1%. De helft van de huishoudens ziet hun koopkracht met meer

[2] Deze tekst is grotendeels gebaseerd op de Macro Economische Verkenningen (MEV) 2012 van het Centraal Planbureau (CPB), september 2011.

dan 1% dalen, de andere helft gaat er minder dan 1% op achteruit. De koopkrachtdaling wordt voor grote groepen consumenten nog versterkt door een verslechterende vermogenspositie die het gevolg is van de sinds augustus 2011 weer sterk dalende beurskoersen en de huizenprijzen die sinds 2008 met landelijk gemiddeld 8% zijn gedaald.

Positief is dat de werkloosheid ondanks de krachtige recessie relatief weinig opgelopen is en in internationaal en historisch perspectief laag genoemd kan worden.

Met de verlaging van de overdrachtsbelasting van 6 naar 2% (voorlopig voor de duur van een jaar) is beoogd de woningmarkt te stimuleren. De structurele effecten van deze maatregel op de woningmarkt zijn waarschijnlijk zeer klein en op de markt van nieuwbouwwoningen mogelijk zelfs negatief.

Het CPB presenteert in de MEV slechts één alternatieve variant (met een lagere groei dan in het basisscenario) omdat het er van uitgaat dat gezien de economische ontwikkeling vanaf het derde kwartaal 2011 er voor alternatieve scenario’s alleen rekening moet worden gehouden met mogelijke verdere verslechtering van de conjunctuur. Deze afweging is gemaakt omdat verschillende indicatoren aangeven dat de Verenigde Staten op de rand van een nieuwe recessie staan, of daar al inzitten en in Europa de doorwoekerende schuldencrisis (van staten, banken en consumenten) momenteel het herstel in de weg lijken te staan.
De kans dat dit slechtweer scenario werkelijkheid wordt schat het CPB in op kleiner dan 50%. Mocht dit crisisscenario toch werkelijkheid worden dan zullen gezinnen geconfronteerd worden met forse vermogensverliezen, waarbij wordt verwacht dat de aandelenkoersen (AEX) en de huizenprijs in 2012 respectievelijk circa 15% en 4,5% lager zullen liggen dan in het hoofdscenario dat in de MEV gepresenteerd is.

De bepaling van de grondprijzen in deze Grondprijzenbrief en in de Handleiding Grondprijsbepaling is gebaseerd op de bekende marktontwikkelingen tot en met het tweede kwartaal van 2011. Daarbij is geredeneerd en gerekend met inachtneming van de economische ontwikkelingen zoals die door het CPB in het hierboven toegelichte hoofdscenario (waarin sprake is van een groei van het bbp in 2011 met 1½% en in 2012 met 1%. Mocht het crisisscenario onverhoopt werkelijkheid worden dan is een tussentijdse aanpassing van de grondprijzen waarschijnlijk onvermijdelijk.

Aan specifieke Amsterdamse marktomstandigheden wordt aandacht besteed in de Economische verkenningen Metropoolregio Amsterdam van de Dienst Economische Zaken. In deze verkenningen wordt gesteld dat de Metropoolregio Amsterdam (MRA) de kredietcrisis en de daaropvolgende recessie relatief goed heeft doorstaan: de krimp was kleiner dan in de rest van Nederland en het herstel is sneller en forser. Het bruto regionaal product (brp) van de MRA kromp in 2009 met 3,4 procent en groeide in 2010 met 2,9 procent. Voor 2011 wordt 3,4 procent groei verwacht. In de stad Amsterdam kromp de economie in 2009 met “slechts” 2,2% en in 2010 was er sprake van een groei van 1,8%. Dit betekent dat Amsterdam net iets sneller groeide dan het gemiddelde voor heel Nederland (1,7%). Voor 2011 werd door EZ in maart 2011 een groei van 3,3% verwacht. Door de economische ontwikkeling in het tweede en derde kwartaal van 2011 lijkt het minder waarschijnlijk dat deze verwachting werkelijkheid zal worden.

Hoe de landelijke economische scenario's de ontwikkelingen op de diverse Amsterdamse vastgoedmarkten op de middellange termijn beïnvloeden, is onderwerp van aandacht in de navolgende hoofdstukken. Op dit moment staan deze indicatoren voor Amsterdam in alle segmenten op negatief, hoewel met name op de woningmarkt een scherpe daling van de transactieprijzen, zoals in 2008, nog op zich laat wachten. De verwachting is dat in en na 2012 de prijs- en afzetontwikkeling een negatieve trend zal laten zien.

3.2 Ontwikkeling van de stichtingskosten

De stichtingskosten van vastgoed (zijnde alle kosten exclusief de grondprijs) vormen in de residuele systematiek van grondprijsbepaling een belangrijke variabele. De ontwikkeling van de stichtingskosten is namelijk direct van invloed op de hoogte van de grondprijzen. Elke stijging van de stichtingskosten (absolute waarde) betekent een gelijke daling van de grondprijzen, bij gelijkblijvende commerciële waarde.

2008-2011
Voor de periode van 2008 tot 2010 is er in het grondprijsbeleid voor de stichtingskosten van kantoren een daling van 1% gehanteerd. Voor het vastgoedsegment wonen was er sprake van een stijging van de stichtingskosten met 2%. Uitgaande van gelijkblijvende kwaliteit zijn de stichtingskosten voor het grondprijsbeleid in de periode van 2010 naar 2011 met circa 3,25% gedaald.
De door Amsterdam gehanteerde daling van kosten in bovengenoemde periode was geringer dan de kostendaling bij aanbestedingen als gevolg van scherpe inschrijvingen zoals die door onderzoeksbureaus en vakbladen bij diverse projecten werd geconstateerd. Reden voor de geringere daling voor het grondprijsbeleid was dat er tot 2010 nog geen daadwerkelijke daling werd geconstateerd en hierop ook geen voorschot is genomen. De in 2011 gehanteerde structurele daling van de kosten was geringer dan de daling bij diverse aanbestedingen. De reden om de daling niet volledig te volgen is onder andere omdat bij aanbestedingen de marktwerking niet voor ieder project gerealiseerd zal worden.

2011-2012
Op dit moment wordt gesignaleerd dat de capaciteit van de bouwbedrijven zich aanpast aan de krappere markt. Zelfstandigen zonder personeel (ZZP-ers) en buitenlandse werknemers worden niet meer, of veel minder, ingehuurd door grotere bouwbedrijven. Gepensioneerde werknemers worden nauwelijks vervangen door nieuwe werknemers. Doordat aannemers nu minder werknemers hebben die ze aan het werk moeten houden is de noodzaak om scherp in te schrijven op projecten minder groot dan vorig jaar. Daarnaast is er sprake van een geringe reguliere stijging van loon en materialen.
De geraadpleegde bouwkostenadviesbureaus geven aan dat een daadwerkelijke stijging van de kosten is geconstateerd bij de aanbestedingsresultaten in het 2e en 3e kwartaal van 2011. Het gaat om een geringe stijging die het gevolg is van een verminderde marktwerking. Vanaf het 3e kwartaal 2011 tot begin 2012 wordt volgens de landelijke prognose en volgens prognoses van het geraadpleegde bouwkostenbureau een kostenstijging verwacht van circa 3-5%.
Amsterdam gaat uit van een geringere stijging van de kosten in die periode. Dit omdat er nog steeds geen sprake is van een goed gevulde orderportefeuille van de bouwbedrijven.

Door de te verwachten geringe afzet van woningen en kantoren in de regio Amsterdam wordt daar op korte termijn ook geen verbetering in verwacht.

Op basis van deze overwegingen wordt voor de periode 2011 tot 2012 uitgegaan van een stijging van de stichtingskosten met 2%.Voor woningbouw geldt een stijging van 3% (voor een toelichting hierop zie paragraaf 4.2).

.

4 Woningbouw

4.1 Marktontwikkelingen

De woningbouwmarkt bevindt zich al enige jaren in een crisis. Hypotheekverstrekkers hebben de eisen voor kredietverstrekking aangescherpt, woonconsumenten houden hun vinger op de knip, woningen staan langer te koop, de woningverkoop daalt, woningprijzen staan onder druk, de afzet van nieuwbouwwoningen stagneert en ontwikkelaars krijgen hun projecten niet meer rond.

Al ruim twee jaar dalen de prijzen van koopwoningen in Nederland en tevens daalt het aantal verkochte woningen. Er staat tevens een recordaantal woningen te koop. Ondanks de krapte zijn verkopers weinig geneigd te bewegen, wat leidt tot stagnatie. In de eerste plaats wordt deze stagnatie veroorzaakt door algehele onzekerheid over de toekomst. Meer in het bijzonder zijn veel verkopers gegijzeld door een (te) hoge bestaande hypotheek (mogelijke onderwaarde) terwijl de nieuwe hypotheken van kopers aan strengere voorwaarden moeten voldoen. Met de toegenomen economische onzekerheid daarbij opgeteld lijkt men af te wachten wat de toekomst gaat brengen alvorens tot aankoop over te gaan.

Marktpartijen laten zich sterk beïnvloeden door vertrouwen. Gedrag van marktpartijen wordt voornamelijk beïnvloed door subjectieve en irrationele factoren, oftewel *hoop* en *angst*. Daarom is consumentenvertrouwen een essentiële parameter voor de economische ontwikkeling. Vertrouwen wordt direct beïnvloed door een aantal andere indicatoren, zoals werkloosheid en rente, omdat ze voor consumenten bepalen of grote uitgaven verantwoord zijn. De belangrijkste macro-economische indicatoren zijn negatief. Volgens de *Macro Economische Verkenning 2012* van het Centraal Planbureau (CPB) groeit de Nederlandse economie in 2011 en 2012 met respectievelijk 1½% en 1%. De economische groei komt grotendeels voor rekening van de uitvoer. Bij deze matige groei daalt de werkloosheid niet verder en stabiliseert naar verwachting op gemiddeld 4¼%. De koopkracht daalt in beide ramingsjaren. In deze cijfers is rekening gehouden met de recente onrust op de financiële markten, maar niet met een nieuwe financiële crisis. Het risico op een nieuwe financiële crisis is er echter wel degelijk. De onrust op de financiële markten wijst op een zeer grote onzekerheid en de kans op een negatievere uitkomst is aanzienlijk.

Vooralsnog is er dus geen reden om uit te gaan van een structurele verbetering van de economie. Misschien nog meer dan vorig jaar geldt dat Europa nog niet uit de crisis is, en dat de toekomstige ontwikkeling onzeker is. Consumenten merken dat onverkort en pas als over de gehele linie het vertrouwen in de financiële toekomst groeit, zal de dynamiek op de woningmarkt weer terug kunnen keren. Daarbij is niet gezegd dat op dat moment automatisch een prijsherstel inzet: de woningmarkt groeit aan de hand van zich

wijzigende toekomstperspectieven en gewijzigde financiële gedragsregels toe naar een nieuw prijsevenwicht.

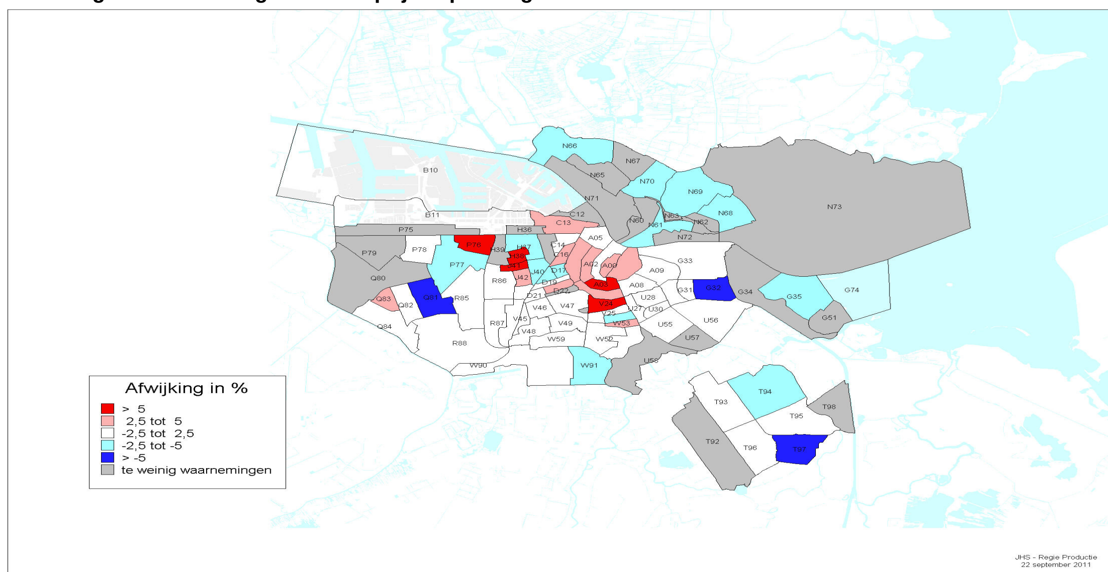
Sinds de tweede wereldoorlog is het eigen woningbezit in Nederland enorm toegenomen. Voor velen werd een koopwoning mogelijk door een combinatie van stijgende welvaart, de aftrekbaarheid van rente, borgstelling door de overheid en arbeidsemancipatie (tweeverdieners). In de afgelopen decennia heeft de combinatie van deze factoren de woningprijs opgedreven. Het werd voor de modale Nederlander en gezinnen namelijk mogelijk om steeds meer te lenen en tegelijkertijd wekten genoemde factoren vertrouwen bij spelers op de woningmarkt. Zolang het vertrouwen wordt bevestigd is de cirkel rond en blijven woningprijzen stijgen. Een deel van de stijging van de woningprijzen is het gevolg van de stijging van het aantal huishoudens met twee inkomens. Echter, een gezin bestaat in de regel maar uit maximaal twee ‘beleenbare’ inkomens, en dat vormt de belangrijkste belemmering voor verdere groei van woningprijzen. Op de langere termijn vormt dit een risico omdat in veel gevallen de maximale leensom te groot lijkt te zijn geworden. De discussie rondom tophypotheken waarin de Nederlandse Bank en de Autoriteit Financiële Markten zich hebben gemengd en die heeft geleid tot verlaging van de maximale tophypotheek en het verplicht stellen van een aflossing van 50% leidt onherroepelijk tot extra neerwaartse druk op de woningprijzen.

Transacties en prijzen
De woningmarkt laat in 2011 nog geen structureel herstel zien. Het aantal verkochte woningen is sinds de start van de crisis sterk gedaald. Voor de crisis waren in de bestaande bouw verkoopaantallen van meer dan 700 woningen per maand vrij gebruikelijk. Sindsdien worden er per maand gemiddeld maar rond de 450 woningen verkocht. Ook het percentage te koop staande woningen (percentage van de voorraad) en de gemiddelde verkoopduur lopen nog steeds op. De duurdere woningen worden in heel Amsterdam minder goed verkocht en vaker uit de markt genomen dan de goedkopere woningen. De verkochte woningen zijn per vierkante meter niet goedkoper dan de onverkochte woningen. De onverkochte woningen zijn dus substantieel te hoog geprijsd wat een voorbode kan zijn van een prijsdaling in de toekomst. In de nieuwbouw hetzelfde beeld: in 2010 zijn er 1.280 nieuwbouwwoningen verkocht, en in de eerste helft van 2011 waren dat er nog eens 500. Eind juni 2011 stonden er nog ruim 1.100 nieuwbouwwoningen op papier te koop.

De woningprijzen worden door het Ontwikkelingsbedrijf continu intensief gevolgd. Ten behoeve van de grondprijzenbrief worden de meest recent beschikbare gegevens geanalyseerd. Onderstaand figuur brengt per buurt in beeld welke ontwikkeling de woningprijzen per m² gbo in Amsterdam hebben ondergaan in de periode sinds de grondprijzen voor de vorige grondprijzenbrief zijn geanalyseerd.
De analyse van de gegevens laat zien dat er gemiddeld genomen weinig beweging zit in de woningprijzen in Amsterdam. Bepaalde buurten in met name stadsdelen Centrum en West laten in vergelijking met een jaar eerder waardestijgingen zien boven de 5%, terwijl in andere buurten in vooral Zuidoost en Noord de transactieprijzen flink gezakt zijn. De grote lijn in de prijsontwikkeling laat echter een daling van 0,3% zien voor heel Amsterdam. Een dergelijke prijsverandering is het beste te kwalificeren als een *prijsstagnatie.* Dit geeft aan dat de economische crisis en de crisis op de woningmarkt

vooralsnog meer een kwestie is van afzetbaarheid dan van prijs: na een flinke prijsdaling in het eerste jaar van de crisis, blijven de prijzen gemiddeld genomen stabiel. Er worden alleen aanzienlijk minder woningen verkocht.

Afbeelding 1 Ontwikkeling transactieprijzen per m² gbo 2e kwartaal 2010-2e kwartaal 2011



Grondprijzen woningen worden niet berekend op basis van gestegen marktwaarden

In de vorige paragraaf werd geconstateerd dat er buurten zijn waar de marktwaarde van woningen gestegen is. In het licht van de algemene macro-economische ontwikkelingen en de stagnerende woningmarkt (zowel voor bestaande als voor nieuwbouwwoningen) zou het een verkeerd signaal zijn om de gestegen marktwaarden als uitgangspunt voor de berekening van de residuele grondprijs te hanteren: het laten stijgen van grondprijzen in een krimpende markt draagt niet bij aan gebiedsontwikkeling en woningbouwproductie.
Er is voor gekozen om bij de grondprijsbepaling woningbouw 2012 nergens uit te gaan van hogere marktwaarden dan een jaar geleden.
In die gevallen dat de marktwaarde gelijk is aan die van 2011 wordt met de gelijk gebleven waarde gerekend en wanneer sprake is van een gedaalde marktwaarde, wordt deze gedaalde waarde als uitgangspunt genomen voor de grondprijsberekening.
De stichtingskosten voor woningbouw stijgen met gemiddeld 3%. Dit betekent dat -gezien het feit dat alleen met gelijk gebleven of gedaalde marktwaarden wordt gerekend- de residueel bepaalde grondprijzen voor woningen over de volle breedte zullen dalen.

Nieuwbouw

In een tijd van afnemende vraag naar woningen, laagconjunctuur op de woningmarkt en stagnerende bouwproductie, wordt ook voor de gemeente inzicht in de te verwachten afzet van nog groter belang. Des te meer als in ogenschouw wordt genomen dat de geldkraan niet alleen bij hypotheekverstrekkers wat meer dicht is gedraaid, maar als ook blijkt dat het geld bij ontwikkelaars, beleggers en de gemeente op begint te raken. Alleen investeringen in woningbouwplannen met een laag risicoprofiel, een hoge afzetgarantie en een positief saldo zijn voor ontwikkelaars nog interessant. Projectenportefeuilles worden op die basis grondig opgeschoond, en ook projecten waarover al lange tijd

onderhandeld wordt of zelfs overeenstemming is bereikt blijven daarbij niet buiten schot. De projectenportefeuille van de gemeente ondergaat een zelfde sanering. Na de projectenstop en de projectenschouwen uit 2010 is de fasering van het woningbouwprogramma in Amsterdam flink aangepakt.

Toekomstverwachting

Het beeld van de woningmarkt ziet er niet anders uit als rekening wordt gehouden met de volgende indicatoren: omzetontwikkeling van architecten, verkoopduur en aantal bouwvergunningen geven geen positief signaal. De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting zal aspirant-kopers beïnvloeden voor wat betreft het moment van aankoop. Het is echter maar de vraag of deze maatregel structurele effecten heeft op de woningmarkt. In de VS heeft een fiscale stimuleringsregeling voor de woningmarkt geen duurzame effecten gehad. Mogelijk neemt alleen de verkoop van bestaande woningen toe en profiteert nieuwbouw niet of minder omdat alleen kopers van bestaande woningen profiteren van deze maatregel.
Een veel gehoord argument is dat de woningbehoefte in de Randstad groot is en dat de woningmarkt overeind zal houden. Een belangrijke kanttekening daarbij is dat de woningbehoefte ongelimiteerd is maar de effectieve vraag veel beperkter vanwege de prijzen. In dat opzicht vormt de woningbehoefte geen betrouwbare indicator voor de woningmarkt en mag de behoefte niet zondermeer worden geprojecteerd op de vraag. Behoefte vormt de basis voor vraag maar het hangt van de prijs af of de vraag wordt geëffectueerd. Op korte termijn is dus geen herstel van de woningmarkt te verwachten.

4.2 Ontwikkeling stichtingskosten woningbouw

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de algemene loon- en prijsontwikkelingen die hun effect hebben op de stichtingskostenniveaus die worden gehanteerd in de residuele grondprijsbepaling voor woningbouw. Voor de periode 2011 tot 2012 wordt voor de stichtingskosten van woningen uitgegaan van een totale stijging van 3%, inclusief stadswarmte. Een stadswarmtewoning is tegenwoordig standaard en zal bij alle referentiemodellen voortaan uitgangspunt zijn.

4.3 Grondprijzen marktwoningen

De grondprijzen voor woningen in de marktsector worden residueel bepaald. Hierbij zijn de belangrijkste parameters de verkoopprijzen bij koopwoningen, de beleggingswaarde bij huurwoningen en de stichtingskosten. Gewerkt wordt met genormeerd residuele grondprijzen voor marktwoningen in de verschillende buurtcombinatie gebieden. Deze genormeerd residuele grondprijzen vormen de basis voor de grondprijs van de woningen binnen een bouwenvelop (zie voor nadere uitleg hoofdstuk 2).
De grondprijs voor marktwoningen is samengesteld uit de grondprijzen voor koopwoningen en markthuurwoningen, omdat door een verschil in commerciële waarde van beide typen ook een verschil in de residuele grondprijs per type bestaat.[3]

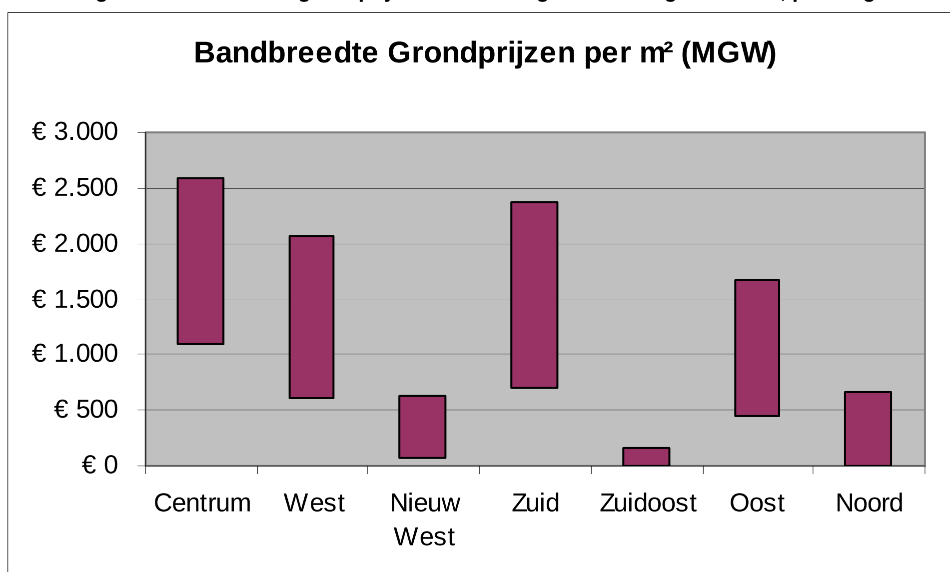
[3] De grondprijs voor een marktwoning binnen een bouwenvelop is een afgeleide van een door de gemeente bepaald aandeel koop- en markthuurwoningen: de zogenaamde cocktailprijs. Stadsbreed wordt hiervoor de verhouding 80% koopwoningen en 20% markthuurwoningen gehanteerd. De grondprijs wordt dus voor 80%

De grondprijzen bewegen progressief ten opzichte van de woningprijzen en stichtingskosten. Dat wordt zichtbaar als de berekende woningprijsverandering per stadsdeel wordt vertaald in grondprijzen. Bij relatief lage grondprijzen, zoals in Noord, zijn de procentuele veranderingen van grondprijzen logischerwijs groot. Dit heeft dus meer te maken met de omvang van het absolute residu dan met de ontwikkeling van de marktwaarden in de betreffende gebieden.

De verwachting is dat de VON prijzen 2012 ten opzichten van 2011 min of meer gelijk zullen blijven. Dit gemiddelde zegt niet zo veel omdat er tussen de verschillende locaties zeer grote verschillen bestaan (dit wordt goed geïllustreerd in figuur 1 op pagina 19).

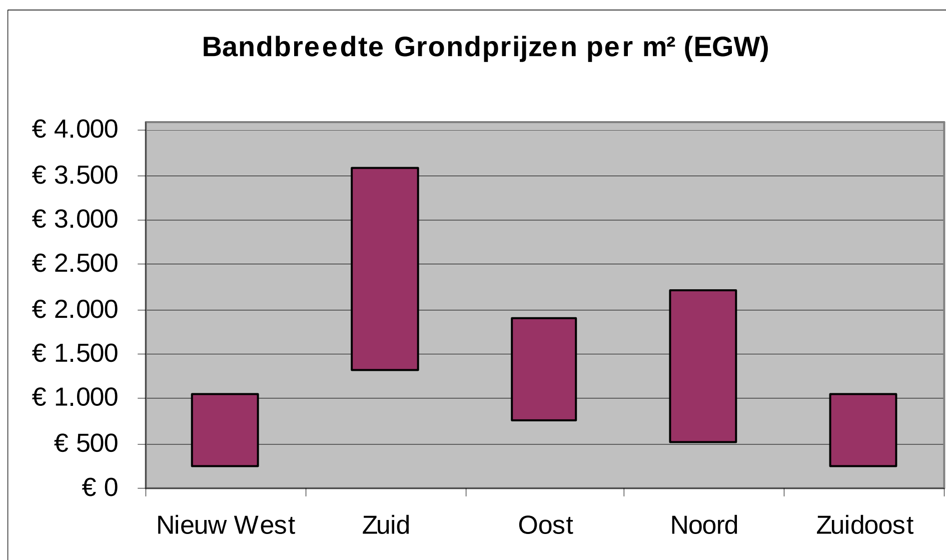
Onderstaande grafieken geven een indicatie van de grondprijzen zoals die voor 2012 in de stad gehanteerd worden. In de balken bevinden zich de grondprijzen voor 90% van de gevallen.

Afbeelding 2 Indicatie van de grondprijzen voor meergezinswoningen in 2012, per m² go exclusief BTW.



bepaald door de grondprijs voor koopwoningen en voor 20% door die van markthuurwoningen. Deze verhouding moet nadrukkelijk niet gezien worden als een richtlijn voor de te realiseren verhouding koop- en markthuurwoningen en zal ook niet gebaseerd zijn op de daadwerkelijk gerealiseerde verhouding. Als 2[e] uitgangspunt wordt de waarde van een markthuurwoning gelijkgesteld aan 92,5% van de waarde van een markt koopwoning.

Afbeelding 3 Indicatie van de grondprijzen eengezinswoningen in 2012, per m² go exclusief BTW.



NB: In de stadsdelen Centrum en West komen in de bestaande voorraad weinig/geen eengezinswoningen voor, zodat over de transactieprijzen en dus ook de grondprijzen geen representatieve uitspraak gedaan kan worden.

Let op. Voor marktwoningen geldt een minimum grondprijs van €14.730 excl. BTW per woning.
Voor erfpachtwijzigingen in de bestaande bouw wordt deze minimumgrondprijs vertaald naar een minimumgrondprijs van € 173 per m² gbo. Deze prijs per m² gbo wordt berekend door de minimum grondprijs van € 14.730 te delen door de gemiddelde grootte van appartementen in de bestaande bouw (85 m²).

4.4 Particulier opdrachtgeverschap

De gemeente Amsterdam wil dat zelfbouw de komende jaren uitgroeit tot een volwaardige tak van de woningproductie. Zelfbouw lijkt een succesvolle manier om op kleinschalige wijze de stad te blijven ontwikkelen. De gemeente wil verschillende soorten zelfbouw de ruimte bieden. De bekendste vorm is die waarbij een particulier een kavel afneemt en daarop zijn of haar eigen woning bouwt. Daarnaast zoekt de gemeente naar mogelijkheden voor gestapelde zelfbouw en vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap (gezamenlijke zelfbouw). Deze vormen zijn geschikt om de gewenste stedelijkheid vast te houden. Ook ziet de gemeente mogelijkheden voor mede opdrachtgeverschap, een vorm waarin particulier en professionele ontwikkelaar gezamenlijk opdrachtgever zijn. Zij delen sturingsmogelijkheden en risico's. Deze vorm zou bijvoorbeeld ingezet kunnen worden om een groep mensen gezamenlijk een oud kantoor te laten transformeren.

De grondprijs voor zelfbouwwoningen op vrije kavels en collectieve woonvormen (particulier opdrachtgeverschap) is afgeleid van de residueel genormeerde grondprijs voor het woningtype (eengezins- of meergezinswoningen) op de betreffende locatie. De grondprijs wordt berekend op basis van de maximaal toegestane

bebouwingsmogelijkheid. Bij de bepaling van de grondprijs wordt niet het maximaal mogelijke bouwvolume in rekening gebracht. Dit maakt het voor particulieren mogelijk om een woning naar wens te bouwen en extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid te treffen.

4.5 Klimaatneutraal bouwen

In september 2008 heeft de Amsterdamse gemeenteraad unaniem de ambitie vastgesteld om in de periode 2010 t/m 2014 40% van de woningproductie ‘klimaatneutraal’ te bouwen. Vanaf 2015 moeten alle woningen klimaatneutraal zijn.
In dit raadsbesluit is de term ‘klimaatneutraal’ als volgt gedefinieerd:

> *“Klimaatneutraal bouwen houdt in dat 100% van de CO_2-uitstoot van alle gebouwgebonden energieverbruik wordt gecompenseerd in de vorm van energiebesparing, lokale duurzame energieopwekking en/of effectief inzet van duurzame bronnen.”*

Om te bepalen of een woning klimaatneutraal is, heeft het gemeentebestuur de *Toets Amsterdamse klimaatwoning* vastgesteld. Deze toets wordt beheerd en uitgevoerd door DMB. Voor marktwoningen die voldoen aan de *Toets Amsterdamse klimaatwoning* en die alleen duurzaam hout toepassen (dat wil zeggen uitsluitend hout met FSC-keurmerk) is in 2012 een subsidie van € 3.500,- beschikbaar in het kader van de *Bijzondere subsidieverordening basiskwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam 2011*.

Klimaatneutraal bouwen kan leiden tot extra stichtingskosten. Het Amsterdamse grondprijsbeleid baseert zich op de wettelijke kwaliteitseisen. Dit betekent dat de bovenwettelijke kosten van klimaatneutraal bouwen niet in de stichtingskosten zijn meegenomen en dus geen consequenties hebben voor de grondprijsbepaling. De residuele grondprijs van een klimaatneutrale woning is even hoog is als die van een vergelijkbare niet-klimaatneutrale woning. De aangescherpte EPC-eisen zijn daarin wél meegenomen.

Overigens geldt ook voor klimaatneutraal bouwen dat, indien daartoe gegronde aanleiding bestaat, maatwerk op de stichtingskosten mogelijk is.

4.6 Wonen op het water

Wonen op het water gebeurt in waterwoningen en woonboten. Waterpercelen voor waterwoningen worden in erfpacht uitgegeven, waarbij de grondprijsbepaling op dezelfde manier gebeurt als bij zelfbouwwoningen. Uitgangspunt hierbij is dat het wonen op de wal en het wonen op het water zoveel mogelijk gelijk dienen te worden behandeld. Het beleid geldt voorlopig alleen voor nieuwe ligplaatsen.

4.7 Short Stay – long stay

Er zijn twee vormen van short-stay te onderscheiden:
short-stay: een woningeigenaar verhuurt een woning langer dan een week of korter dan zes maanden;

long-stay: een hotelexploitant verhuurt een kamer/appartement langer dan een week of korter dan zes maanden. Zie voor een toelichting paragraaf 7.5.
De vergunningen voor de short-stay appartementen zijn beperkt. Er is een quotum van totaal 1.350 short-stay vergunningen voor geheel Amsterdam. De bepaling van de grondprijs voor short-stay appartementen is maatwerk en de hoogte is in hoge mate afhankelijk van de locatiekenmerken (zoals ligging ten opzichte van openbaar vervoer, snelwegen, centrum etc.) en per locatie is de bandbreedte die wordt gehanteerd dan ook aanmerkelijk kleiner. Toplocaties zoals de Zuidas en het centrum van Amsterdam bevinden zich in de bovenkant van de bandbreedte terwijl een locatie ver buiten de ring en bovendien slecht bereikbaar (per openbaar vervoer en auto) zich aan de onderzijde van de bandbreedte bevindt. In de praktijk zal de grondprijs in de stadsdelen Centrum en Zuid voor short-stay appartementen hoger zijn dan de grondprijs voor vrije sector (markt) huurwoningen. In overige delen van Amsterdam zal de grondprijs short-stay gelijk zijn aan de grondprijs vrije sector (markt) huurwoningen.

4.8 Sociale woningbouw

De gemeente Amsterdam en de gezamenlijke Amsterdamse woningcorporaties hebben eind 2010 een nieuw akkoord gesloten over de productievoorwaarden, de verkoop van sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad, de differentiatie van de nieuwbouwproductie en de aanbiedingsafspraken. In dit akkoord, Bouwen aan de Stad 2, zijn de grondprijzen voor sociale huurwoningen vastgesteld, waarbij de hoogte is gedifferentieerd naar de verschillende woningmarktgebieden. De marktgebiedindeling uit Bouwen aan de Stad 1 is gehandhaafd, waarbij Houthavens en Buiksloterham zijn toegevoegd aan respectievelijk marktgebied 1 en 2. De marktgebiedindeling is van toepassing op het grondprijsbeleid, de verkoopafspraken en de aanbiedingsafspraken.
De afspraak uit Bouwen aan de Stad 1 om de grondprijzen jaarlijks te indexeren op basis van de ontwikkelingen van de woningmarkt en de stichtingskosten is gehandhaafd.

Grondprijzen sociale woningbouw

In Bouwen aan de Stad 2 is afgesproken dat 'de grondprijzen voor sociale woningbouw– afgezien van de gebruikelijke indexatie – worden gehandhaafd op het huidige niveau'. Het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens is die gebruikelijke indexatie. Op basis daarvan worden voor 2012 de grondprijzen voor sociale huurwoningen geïndexeerd met 2,62%, de prijsstijging tussen juli 2010 en juli 2011.[4] In het onderstaande overzicht worden de grondprijzen voor 2012 vermeld.

Tabel 1 De grondprijzen van een sociale huurwoning in 2012, met afgekochte erfpacht van 52 jaar.

Woningtype	grondprijs per woning (excl. BTW)
Gebied 1: Centrum,Oud Zuid, Zuideramstel, Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks	€ 32.734
Gebied 2: Westerpark, de Baarsjes, Oost Watergraafsmeer, IJburg, Zeeburgereiland	€ 21.823
Gebied 3: Zuidoost, Geuzenveld Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 14.730

Voor studentenhuisvesting geldt een lagere grondprijs, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen zelfstandige en onzelfstandige studentenhuisvesting.

Tabel 2 De grondprijzen per type studentenwoning in 2012, met afgekochte erfpacht van 52 jaar.

Woningtype	grondprijs per zelfstandige studentenwoning (excl. BTW)	grondprijs per onzelfstandige studentenwoning (excl. BTW)
Gebied 1: Centrum,Oud Zuid, Zuideramstel, Oud-West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks	€ 16.367	€ 10.911
Gebied 2: Westerpark, de Baarsjes, Oost Watergraafs-meer, IJburg, Zeeburgereiland	€ 10.911	€ 7.274
Gebied 3: Zuidoost, Geuzenveld Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en Indische Buurt	€ 7.365	€ 4.910

Voor sociale woningbouw gelden de volgende specifieke regels bij de grondprijsbepaling:

- De maximale aanvangshuur van een sociale huurwoning komt overeen met de maximale rekenhuur om in aanmerking te komen voor huurtoeslag (per 1 januari 2012 € 664,66). Het gaat om grenzen die van toepassing zijn in het jaar van oplevering.
- Voor IJburg blijven de referentiehuren van toepassing en deze worden voor 2012 met 1,3%[5] verhoogd;
- Indien de erfpachtcanon voor een sociale huurwoning voor 77 jaar wordt afgekocht zal de afkoopsom/grondprijs 12,5% hoger zijn dan voor de standaard erfpachtperiode bij sociale huurwoningen van 52 jaar. Deze toeslag is gebaseerd op het

[4] Bron: CBS.
[5] Dit is het percentage waarmee de huren per 01/07/2011 mochten worden verhoogd.

toeslagpercentage voor verlengde afkoop dat geldt in de marktsector, waar dit percentage 25% bedraagt;
- In de zogenaamde ‘convenantgebieden’ geldt voor woningcorporaties parallel aan het reguliere grondprijsbeleid het Aanvullend Convenant Erfpacht;
- De genoemde sociale grondprijzen gelden ook voor maximaal 500 koopwoningen die gerealiseerd worden in Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) conform het Raadsbesluit van 15 december 2004. Bij Raadsbesluit van 10 juni 2009 is deze regeling versoepeld. De termijn waarbinnen de woningen in de MGE-voorraad moeten blijven, is van 30 naar 15 jaar teruggebracht.

4.9 Studentenwoningen

In het Programakkoord is voor de periode 2010-2014 ingezet op realisatie van 9.000 studentenwoningen. Voor realisatie van die 9.000 studenteneenheden is in een indicatief programma opgesteld van 5.000 studenteneenheden in de nieuwbouw, inclusief transformatie van kantoren en 4.000 in bestaande woningvoorraad. Met de nu lopende plannen van corporaties en marktpartijen kunnen ongeveer 3.000 nieuwe woningen worden toegevoegd, inclusief transformatie kantoren. Met het aanbieden van 4 nieuwe gemeentelijke locaties kunnen ongeveer 2.000 nieuwe studenteneenheden worden gebouwd. Dit leidt niet tot een aanpassing van het grondprijsbeleid.

5 Kantoren en bedrijfsruimte

5.1 Kantorenstrategie

Op 14 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Kantorenstrategie vastgesteld. Er wordt ingezet op drie hoofdlijnen:

- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvoorraad op peil te houden,
- het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvoorraad te verkleinen
- reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

Het doel is om per saldo de totale kantorenvoorraad in omvang te laten slinken en op termijn weer een gezonde kantorenmarkt te hebben met een 'normaal' leegstandspercentage. Hiermee ontstaat een continue toekomstbestendige kantorenvoorraad die voldoende ruimte biedt aan de uiteenlopende vraag van huidige en potentiële kantoorondernemingen.

In de Kantorenstrategie is een projectenlijst opgenomen met locaties waar kantoorontwikkeling nog mogelijk is. Tevens is in de Kantorenstrategie een stedelijk kantorenquotum voor nieuwe kantooruitgiften van maximaal 40.000 m² per jaar opgenomen. Het stedelijk kantorenquotum is onderdeel van de kantorenbalans waarin ook doelstellingen voor herontwikkeling en transformatie/sloop zijn opgenomen. Per saldo moet de kantorenmarkt hiermee per jaar met 20.000 m² krimpen. De Kantorenstrategie is onderdeel van een regionale uitvoeringstrategie voor kantoren in de Metropoolregio Amsterdam. Voor meer informatie over de Kantorenstrategie zie: www.oga.amsterdam.nl/kantorenloods.

5.2 Kantoren marktontwikkelingen

In 2011 is er sprake van een gemiddelde leegstand in de Amsterdamse kantorenvoorraad van ca. 17%. Dit betekent dat 17% niet gebruikt wordt. Dit is in nationaal en internationaal opzicht een hoog leegstandspercentage. Naast de bestaande kantorenvoorraad beschikte Amsterdam medio juli 2011 over een planvoorraad van 1.000.040 miljoen m² kantoorruimte. Bij het vaststellen van Kantorenstrategie is door de gemeenteraad de opdracht gegeven om de mogelijkheden te onderzoeken om hiervan nog eens 400.000 m² extra te schrappen waarmee het planaanbod teruggebracht kan worden naar 600.000 m². Hiermee wordt het planaanbod nauwer afgestemd op de behoefte die in de toekomst verwacht wordt en zal nog maar een beperkt metrage kantoren in de markt gezet worden. De afgelopen jaren is de opname van kantoren door de economische crisis teruggelopen. Er wordt minder verhuisd en in plaats daarvan worden er meer huurverlengingen waargenomen. Weliswaar is de opname van kantoorruimte in 2010 ten opzichte van 2009 licht gestegen, maar de eerste helft van 2011 heeft een daling van de opname laten zien. De verwachting is dat de opname van kantoren als gevolg van de sombere economische

vooruitzichten de komende tijd niet zal verbeteren. Een groot deel van de opname komt op het conto van bedrijven die ruimte elders in Amsterdam hebben achtergelaten. Deze vervangingsvraag maakt de laatste jaren een groot aandeel uit van de opname van Amsterdamse kantorenmarkt. Hier staat een steeds kleiner wordende uitbreidingsvraag tegenover. De Amsterdamse kantorenmarkt is voornamelijk een vervangingsmarkt en slechts in beperkte mate een uitbreidingsmarkt. De vervangingsvraag heeft in veel gevallen geleid tot leegstand in een ander kantoorpand. Dit beeld bevestigt de tweedeling in de markt. Aan de ene kant de kwalitatief laagwaardige (lege) panden die voor lage huren moeizaam en vaak helemaal niet verhuurd worden. Aan de andere kant op goede locaties gelegen nieuwe kantoorpanden die, ondanks de verslechterde situatie, nog steeds relatief snel en voor hoge bedragen worden verhuurd. Voor de uitgiften van grond ten behoeve van kantoren is de prijsvorming in dit kwalitatief goede deel van de markt van belang. Het gaat immers om de ontwikkeling van nieuwe en dus moderne kantoren. De huurniveaus zijn in 2011 vrijwel gelijk gebleven. Dit wordt mede veroorzaakt doordat er weinig transacties plaats vinden waardoor er slechts een beperkt aantal referenties beschikbaar is. Ook bij de aanvangsrendementen is weinig verandering waarneembaar. De *incentives* zijn nog steeds fors tot huurvrije periodes van twee jaar op huurcontracten van tien jaar. De stichtingskosten voor kantoren zijn echter met circa 2% gestegen.

5.3 Grondprijzen kantoren

Over vrijwel de gehele stad zijn de grondprijzen gedaald. Dit heeft voornamelijk te maken met de gestegen stichtingskosten. Hierdoor is de daling absoluut ongeveer overal even groot. Percentueel gezien zijn er wel verschillen tussen de diverse gebieden waarneembaar. Voor de gebieden met veel kwalitatief laagwaardige panden is de daling percentueel scherper dan voor locaties waar relatief veel goede (nieuwe) kantoren staan. Hieronder zijn de bandbreedtes van de grondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties weergegeven.

Tabel 3 Indicatie van de bandbreedtes van de grondprijzen voor de belangrijkste kantorenlocaties in 2012

Locatie	Grondprijs per m² bvo, excl. BTW 2012	
	ondergrens	bovengrens
Centrum	400	1.800
Oost	375	1.150
Centrumgebied Zuidoost	525	825
Zuidas	1.250	1.925
Zuid	575	2.075
IJ-oevers	375	1.075
Teleport	525	825
A10-west	325	825
Science Park	425	925
Amsterdam-Noord	OGA advies	OGA advies
Alfa driehoek* (Haven Amsterdam)	465	585

De gemeente Amsterdam hanteert minimale grondprijzen. Standaard is dit € 371,- per m² bruto vloeroppervlak. In herstructureringsgebieden is dit € 248,- per m² bruto

vloeroppervlak. Deze prijzen kunnen voorkomen buiten de kantoorgebieden, bijvoorbeeld in een woonomgeving.

5.4 Bedrijfsruimte marktontwikkelingen

Het aanbod op de Amsterdamse bedrijfsruimtemarkt is in 2011 gedaald met 1% ten opzichte van 2010. Binnen de G4 heeft Amsterdam het hoogste aanbod dit bedraagt ongeveer 13% van de totale voorraad. Meer dan de helft van de voorraad bestaat uit bedrijfsruimte die ouder is dan 15 jaar.

Tabel 4 Aanbod bedrijfsruimte

	Aanbod 1/7/2011	Aanbod t.o.v. 1/7/2010
Amsterdam	482.200 m²	-1%
Rotterdam	470.000 m²	-4%
Utrecht	418.000 m²	11%
Den Haag	267.300 m²	3%
Totaal G4	1.637.500 m²	2%
Totaal Nederland	4.690.000 m²	10%

Bron: Sprekende Cijfers bedrijfsruimtemarkten 1 juli 2010 tot 1 juli 2011, Dynamis

De opname is dit jaar ten opzichte van vorig jaar gedaald met 32%. Hiermee scoort Amsterdam vergeleken met de andere grote gemeenten relatief slecht. Het Amsterdamse opnamepercentage bevindt zich eveneens onder het niveau van het landelijk gemiddelde.

Tabel 5 Opname bedrijfsruimte

	Opname 1/7/2011	Opname t.o.v. 1/7/2010
Amsterdam	121.800 m²	-32%
Rotterdam	240.500 m²	46%
Utrecht	146.900 m²	116%
Den Haag	60.800 m²	20%
Totaal G4	570.000 m²	26%
Totaal Nederland	1.322.100 m²	19%

Bron: Sprekende Cijfers bedrijfsruimtemarkten 1 juli 2010 tot 1 juli 2011, Dynamis

Een groot aanbod en een laag opnamecijfer impliceren dat er geen sprake is van een gezonde situatie op de bedrijfsruimtemarkt. In een gezonde bedrijfsruimtemarkt ligt de verhouding opname/aanbod namelijk rond de 75%, terwijl de verhouding in Amsterdam 25% is. Ruim de helft van het aanbod bevindt zich in Westpoort. Het betreft hier vooral verouderde grootschalige bedrijfsruimte (vanaf 5.000 m²).

De verwachting is dat als de economie aantrekt de behoefte aan kwalitatief goede bedrijfsruimte zal toenemen. Om te voorkomen dat de tweedeling op de bedrijfsruimtemarkt groter wordt – toenemende vraag naar nieuwe moderne bedrijfsruimte versus groeiend aanbod verouderde bedrijfsruimte – zal de prioriteit voor de komende tijd

moeten liggen in de kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad en het upgraden van de omgevingskwaliteiten van bedrijventerreinen.
Hier is op regionaal niveau (PlaBeKa)[6] gevolg aan gegeven door het projectbureau herstructurering bedrijventerreinen op te richten. Dit bureau ondersteunt en begeleidt herstructureringsprojecten binnen de regio. Voor de Metropoolregio Amsterdam is de herstructureringsopgave tot 2030 begroot op zo'n 3.000 hectare. Dit betreft de totale opgave, inclusief facelift, lichte revitalisering en transformatie. De opgave voor Amsterdam bedraagt ongeveer 848 hectare, 28% van het totaal.

Een relevante ontwikkeling op de bedrijfsruimtemarkt is de zogenaamde verzakelijking waarbij in toenemende mate de eigenaar en gebruiker van het vastgoed niet dezelfde (rechts)persoon zijn. Dit heeft geleid tot een groeiend aandeel huurders op bedrijfsterreinen, de ontwikkeling van kwalitatief betere (courante) bedrijfspanden en een grotere aantrekkingskracht van de bedrijfsruimtemarkt bij beleggers. Ook is een duidelijke trend van kleinschaligheid te zien op de bedrijfsruimtemarkt. Dit is zowel in de vraag als het aanbod van bedrijfsruimte zichtbaar.

Het wordt steeds moeilijker om op basis van gerealiseerde huren de huurprijsontwikkeling inzichtelijk te maken. Regelmatig wordt bij bekendmaking van transacties de huren niet bekend gemaakt. Indicaties over huren worden om die reden overwegend gebaseerd op vraaghuren.

De economische vooruitzichten zijn matig. Wel blijft de interesse voor beleggen in bedrijfsruimten toenemen, waardoor de gevraagde bruto aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten enigszins zullen stabiliseren. Globaal gezien liggen deze de laatste jaren tussen 8% en 9%, waarbij geldt dat kwalitatief goede bedrijfsruimten op goede locaties een lager aanvangsrendement zullen realiseren dan 8%.

5.5 Grondprijzen bedrijfsruimte

Het grondprijsbeleid geeft uitvoering aan de kantorenstrategie (vastgesteld op 14 juli 2011 door de Gemeenteraad) door met ingang van vaststelling van het grondprijsbeleid 2012 de volgende maatregelen in te voeren:

1 Om intensief grondgebruik op bedrijfsterreinen te stimuleren is rond 2000 de maatregel ingevoerd dat de grondprijs voor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen wordt afgerekend op basis van m² kavel, ook als de Floor/space-index gelijk aan of groter dan 1 is. Deze maatregel heeft niet tot de gewenste effecten geleid en wordt daarom afgeschaft. Met ingang van vaststelling van het grondprijsbeleid 2012 wordt de grondprijs bij gronduitgiften op bedrijventerreinen op basis van de bruto vloeroppervlakten berekend als de Floor/space-index (fsi) gelijk aan of hoger dan 1 is (in plaats van afrekening per kavel). Intensief grondgebruik blijft een prioriteit van de gemeente, alleen zal per situatie/project apart bekeken worden welke stimuleringsmaatregelen er nodig zijn om dit te bewerkstelligen.

[6] PlaBeKa is een regionaal samenwerkingsverband en staat voor Platform Bedrijventerreinen en Kantoorlocaties.

2 Alle etages van een bedrijfspand, behalve de begane grond, worden beschouwd als kantoorruimte en krijgen de grondprijs van kantoor, tenzij de initiatiefnemer kan aantonen dat de verdiepingen als bedrijfsruimte zullen worden gebruikt. Het vastgoed wordt gezien als bedrijfsruimte als dit gebruikt wordt voor bedrijfsactiviteiten zoals productie, reparatie, opslag, distributie of groothandel. Voor deze ruimten gelden specifieke functionele eisen, zoals: hoog plafond en/of zware maximale vloerbelasting en/of grote vrije overspanning en/of aanwezigheid van overheaddeuren en/of aanwezigheid van loadingdocks.

De kaders van de Kantorenstrategie en bovengenoemde maatregelen zijn ook van toepassing op creatieve ondernemingen.

De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van de locatiekwaliteiten (goede bereikbaarheid, aanwezigheid voorzieningen, ligging ten opzichte van de infrastructuur etc.) en het aandeel kantoorvloeroppervlak.
Voor afwijkende vormen van vastgoed op bedrijventerreinen zoals showrooms, perifere detailhandel en co-locaties (afkorting van: *communication locations*, zie verder: Bijlage 3, paragraaf 3.2) gelden afwijkende grondprijzen.

De grondprijs voor bedrijfsruimte daalt licht als gevolg van gestegen stichtingskosten.

Tabel 6 Indicatie van de bandbreedtes van de grondprijzen voor bedrijfsruimte op bedrijfsterreinen in 2012, bij maximaal 30% kantoorruimte, excl. BTW

Locatie	Grondprijs per m²	Locatie	Grondprijs per m²
Sloterdijk I en II	€ 245 - € 300	Buiksloterham, Cornelis D., NDSM, Hamerstraatgebied, Overhoeks	€ 190 - € 300
Sloterdijk III	€ 190 - € 345	Amstel Businesspark, Amstel I en II	€ 245 - € 300
Lutkemeer	€ 245 - € 300	Steigereiland, Cruquiusweg, Zeeburgerpad, Zeeburgereiland	€ 210 - € 300
Schinkel	€ 245 - € 300	Zuidoost / Amstel III	€ 280 - € 345
Alfadriehoek (Haven Amsterdam)	€ 230 - € 350	Minervahaven (Haven Amsterdam)	€ 230 - € 345

De gemeente Amsterdam hanteert een minimale grondprijs voor bedrijfsruimte van € 159 per m² bruto vloeroppervlak. Deze grondprijs kan voorkomen buiten de bedrijfsterreinen, bijvoorbeeld in een woonomgeving.

6 Haventerreinen

6.1 Marktontwikkelingen

In 2011 wordt aanzienlijk minder grond uitgegeven ten opzichte van het succesjaar 2010. De lagere uitgifte is een belangrijk uitvloeisel van de economische crisis, waardoor weinig grote nieuwbouw trajecten zijn opgestart, en van selectief uitgiftebeleid waarin voor nieuwe terminals voor fossiele brandstoffen geen ruimte is. De overslagcijfers daarentegen tonen herstel, de halfjaarcijfers 2011 waren met een groei in overslag van 5% goed. De belangrijkste oorzaken zijn een aantal investeringen van bedrijven de afgelopen jaren. De verwachting is dat Haven Amsterdam ook in 2012 de marktpositie van 4e haven van Europa kan behouden na Rotterdam, Antwerpen en Hamburg. In het Havengebied van Amsterdam wordt op dit moment fors geïnvesteerd door verschillende bedrijven. Er zijn onder andere twee biodiesel fabrieken in aanbouw en in de Afrikahaven wordt op ruim 35 ha de tankterminal van VOPAK gerealiseerd. Met de komst van de Tweede Coentunnel en de Westrandweg neemt de belangstelling voor het logistieke industrieterrein Atlaspark toe. Op het park zijn recent grote projecten gerealiseerd zoals Borghese Ontwikkeling van 40.000m^2 duurzame opslag van cacao voor DSV en G-star met haar Europese distributiecentrum. David Hart Vastgoed ontwikkelt in fasen 100.000m^2 logistiek vastgoed voor onder andere Kintetsu, FETIM en de Ter Haak Group. Uit recente cijfers van Nederland Distributieland blijkt dat van de in Nederland in aanbouw zijnde logistieke terreinen (totaal circa 200.000m^2) in 2010 de helft in Amsterdam is gerealiseerd. Een minder goede ontwikkeling is een oplopende leegstand van bedrijfsgebouwen in het gebied. In de eerste helft van 2011 is deze toegenomen tot 12,7% ten opzichte van 11,1% in 2009. De leegstand zal de komende jaren een drukkend effect hebben op de uitgifte, mede door het beleid om geen nieuwe gronduitgifte te doen als er geschikte alternatieve locaties in oud onroerend goed beschikbaar zijn.

De Stadhaven Minerva ondergaat een transformatie van haventerrein naar stedelijk bedrijventerrein. De belangrijkste speerpunten binnen de ambitie van de herstructurering van dit bedrijfsterrein zijn het versterken van het economische profiel, het verhelderen van de ruimtelijke- en verkeersstructuur en het verbeteren van de beeldkwaliteit en uitstraling. De locatiekwaliteit van de Stadhaven Minerva is de ligging aan het water, het zicht op havenactiviteiten en de nabijheid van de binnenstad. Binnen het economische profiel is er bijzondere aandacht voor combinaties van kleinschalige stadsgeoriënteerde en creatieve bedrijvigheid. De ontwikkeling in de Stadhaven Minerva loopt voorspoedig met aansprekende creatieve bedrijven als Tuvalu Media en Rick Engelkens productions als nieuwkomers. In 2010 en de eerste helft van 2011 is voor circa 30.000m^2 BVO aan bedrijfsruimte in ontwikkeling genomen of gerealiseerd.

6.2 Grondprijzen voor haventerreinen

Algemeen

De grondprijzen die Haven Amsterdam hanteert variëren al naar gelang de soort activiteiten van het bedrijf. Uitgangspunt zijn de prijzen van concurrerende bedrijventerreinen, zowel in andere havens als in de regio. Bij de vaststelling van de grondprijs wordt rekening gehouden met de kwaliteit en de bestemming van de terreinen. De kwaliteit wordt onder andere bepaald door uitstraling, zichtlocatie en aanwezige infrastructuur. Voor de bestemming zijn kadegebonden terreinen met de daaraan gerelateerde inkomsten uit zeehavengeld en droge terreinen zoals kantoor, gemengde bedrijfsterreinen uitgangspunt.

Naast huur en erfpacht realiseert Haven Amsterdam inkomsten uit haar natte bedrijfsterreinen via het zeehavengeld. Het zeehavengeld draagt voor circa 40% bij aan de totale inkomsten. De inkomsten uit zeehavengeld per m^2 verschillen per bedrijfssoort maar kunnen oplopen tot circa € 17 per m^2 per jaar.

Sturing

Om de doelstellingen uit de Havenvisie te realiseren stuurt Haven Amsterdam op intensief terreingebruik en het vestigen van het juiste bedrijf op de juiste plaats. Grondprijs is één van de sturingsinstrumenten, samen met bestemmingsplannen, een milieubeleidsplan en een selectief uitgiftebeleid. Het huidige grondprijsbeleid biedt voldoende mogelijkheid om verstandig met het schaarste vraagstuk om te kunnen gaan en tegelijkertijd concurrerend te kunnen blijven opereren in de (inter)nationale markt.

Belangrijke verschillen tussen de uitgifte van terreinen in de haven van Amsterdam en de uitgifte in andere delen van de stad zijn:

- In de haven worden erfpachtrechten voor maximaal 50 jaar uitgegeven. Bij nieuwe uitgiftes kunnen kortere termijnen worden gehanteerd. In andere delen van Amsterdam worden voortdurende rechten van erfpacht met een onbeperkte looptijd uitgegeven, opgedeeld in administratieve tijdvakken van 50 jaar.
- Naast het uitgeven van grond in erfpacht worden in de haven regelmatig terreinen in huur uitgegeven, dit zijn vooral natte terreinen. In de toekomst wil Haven Amsterdam vaker dergelijke terreinen in huur uitgeven.
- Bedrijven die zich in de haven van Amsterdam vestigen dienen havengerelateerde activiteiten te hebben. Bestemmingen als \`detailhandel' en \`wonen' worden, in tegenstelling tot in andere delen van Amsterdam, in de haven niet toegestaan, enkele uitzonderingen daargelaten.

In het beheersgebied van Haven Amsterdam is sprake van de volgende grondprijsniveaus in "droge gebieden" die grenzen aan het beheersgebied van het OGA.

Tabel 7 Indicatie van de bandbreedtes van de grondprijzen voor kantorenlocaties in het beheersgebied van Haven Amsterdam 2012

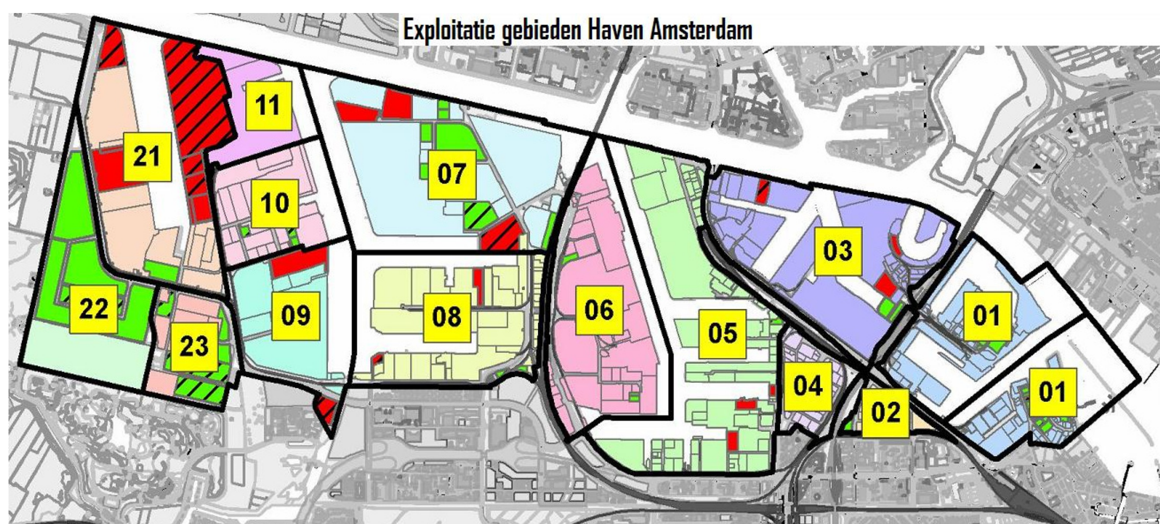
Locatie	Grondprijs per m² bvo, excl. BTW 2012	
	ondergrens	**bovengrens**
Alfa driehoek	465	585

Tabel 8 Indicatie van de bandbreedtes van de grondprijzen voor bedrijfsruimte op bedrijfsterreinen in 2012 in het beheersgebied van Haven Amsterdam, bij maximaal 30% kantoorruimte, excl. BTW

Locatie	Grondprijs per m²	Locatie	Grondprijs per m²
Alfadriehoek	€ 230 - € 350	Minervahaven	€ 230 - € 345

(Voor de vergelijking met de prijzen die het OGA in zijn beheersgebied hanteert zie de tabellen 3 en 6 op pagina 28 en 31).

Binnen de Gemeente hanteert Haven Amsterdam voor huur- en erfpacht van haar exploitatiegebieden (zie tekening hieronder) specifieke Algemene en Bijzondere Voorwaarden. De Algemene Voorwaarden zijn voor het laatst gewijzigd in 2007 en zijn op te vragen bij de Commerciële Sector van Haven Amsterdam.



Afbeelding 4 ; Exploitatiegebieden Haven Amsterdam

Legenda:

01 Mercuriushaven e.o., 02 Alfa driehoek, 03 Petroleumhaven e.o., 04 Vervoerscentrum, 05 Westhaven oost, 06 Westhaven west, 07 Amerikahaven noordoost, 08 Amerikahaven zuidoost, 09 Amerikahaven zuidwest, 10 Amerikahaven noordwest, 11 Containerterminal, 21 Afrikahaven e.o., 22 Atlaspark west, 23 Atlaspark oost.

Vestigingsbeleid

De uit te geven ruimte in de Amsterdamse haven is schaars. Deze schaarste is een gevolg van het succes waarmee Haven Amsterdam de afgelopen jaren bedrijven heeft weten aan te trekken. Daarom is Haven Amsterdam selectief in de uitgifte van grond.

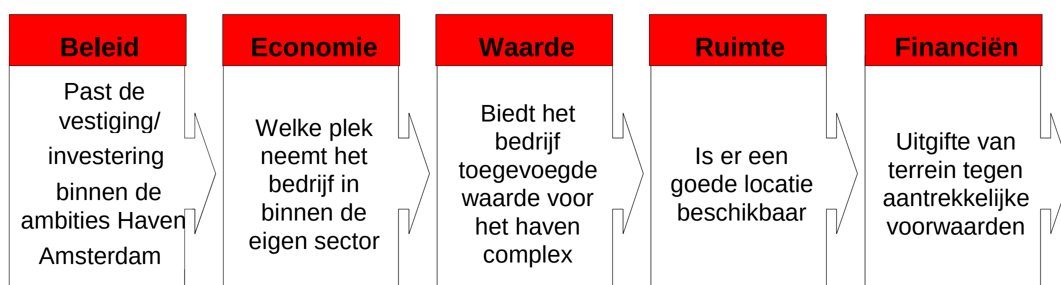
Het vestigingsbeleid van Haven Amsterdam is er op gericht de haven van Amsterdam tot een duurzame, concurrerende vestigingslocatie te maken en een internationaal logistiek knooppunt. Naast het zoveel mogelijk rekening houden met de wensen van de klant,

probeert Haven Amsterdam vooral die havengerelateerde bedrijven te vestigen die een grote toegevoegde waarde hebben voor de havenregio als geheel. Hierbij wordt gestreefd naar een optimale inpassing van ieder bedrijf in de havenomgeving.

Om verdroging tegen te gaan wordt met prestatiegerichte contracten gewerkt. Deze contracten gelden voor nieuwe bedrijven of bij verlenging of wijziging van bestaande overeenkomsten. Hiermee wordt intensief terreingebruik gestimuleerd en benadrukt dat het terrein in overeenstemming met de erop geldende bestemming wordt gebruikt. In de contracten worden afspraken gemaakt over een minimaal te behalen goederenoverslag op jaarbasis. Indien de minimale overslag niet wordt gehaald, wordt een toeslag in rekening gebracht en ontstaat de mogelijkheid om het contract van huur of erfpacht na drie jaar te ontbinden. Bestaande bedrijven worden actief benaderd om te intensiveren en meer overslag per vierkante meter te genereren.

Afwegingskader

Haven Amsterdam hanteert bij de uitgifte van terreinen een afwegingskader om te komen tot zorgvuldige besluitvorming. Hierbij spelen een aantal aspecten een rol, die gezamenlijk moeten bijdragen aan het realiseren van een concurrerend havencluster.



Afbeelding 5 : afwegingskader Haven Amsterdam voor de uitgifte van terreinen

Indien een partij past binnen de contouren van het bestemmingsplan komt hij in aanmerking voor eventuele vestiging in het havengebied. Voorafgaand aan een uiteindelijke aanbieding aan een klant wordt het afwegingskader gevolgd. Het is dus mogelijk dat bijvoorbeeld een klant past binnen de contouren van het bestemmingsplan, maar het onvoldoende toegevoegde waarde biedt voor het havencluster of niet past binnen de duurzaamheid ambities, dan wel dat er geen juiste locatie gevonden kan worden. In dergelijke gevallen kan alsnog worden afgezien van het doen van een aanbieding.

Grondprijzen voor oevergebonden en havengerelateerde bedrijventerreinen

De grondprijzen van de natte bedrijventerreinen in 2012 kunnen met 3% worden verhoogd, conform de door de gemeente Amsterdam gehanteerde nominale aanpassing voor 2012 van belasting en tarieven. Haven Amsterdam zal wel het economisch herstel goed blijven monitoren.

Grondprijzen voor droge bedrijventerreinen

Het uitgiftebeleid voor droge bedrijventerreinen is selectiever geworden, primair worden deze terreinen uitgegeven aan havengebonden bedrijven met bedrijfsactiviteiten die de haven in de rol van internationaal logistiek knooppunt versterken. Voor 2012 volgen de prijzen de door de gemeente Amsterdam gehanteerde nominale aanpassing voor 2012

van belasting en tarieven met 3%.

7 Detailhandel en horeca

7.1 Marktontwikkelingen detailhandel

De consumentenuitgaven zijn het afgelopen jaar slechts een fractie gestegen. Per branche verschilt het beeld van de omzet echter sterk. Zo zag de food-branche zijn omzet het meest stijgen. Voor de meest gevoelige branches, zoals de woninginrichting en consumentenelektronica, blijft het een moeilijke tijd. Gezien de onzekerheid over de economische ontwikkeling zullen deze branches naar verwachting voorlopig weinig herstel laten zien.

De vraag naar winkelvastgoed op A-locaties blijft onverminderd hoog. Met name de vraag naar grote winkelpanden. Dit wordt mede ondersteund door internationale ketens die zich graag in Amsterdam willen vestigen en met name in A-locaties geïnteresseerd zijn. De Kalverstraat is de duurste A-locatie van Nederland. De leegstand is laag en op de top locaties lopen de huren op tot € 2.750 per m² verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. De huur blijft op de meeste locaties stabiel, soms is er op micro-niveau sprake van een lichte verschuiving: in de ene straat stijgt de huur iets en in een andere is sprake van een kleine daling.

Veel van de B en C-locaties zien de vraag naar winkelruimte afnemen met als gevolg meer leegstand en dalende huren. Deze trend is enige jaren gelden in gang gezet en zet door. De toename van de omzetten van internetwinkels, de afgenomen consumentenbestedingen en de voorkeur van consumenten voor grotere winkels en winkelconcentraties hebben deze neergaande trend alleen maar versterkt.

PDV (Perifere detailhandelsvestigingen) locaties hebben het inmiddels al een aantal jaren moeilijk. Deze locaties steunen op de branches, voornamelijk woonwinkels, die het hardst geraakt zijn door de economische crisis en niet of nauwelijks hebben kunnen profiteren van het herstel dat 2010 heeft laten zien.

7.2 Grondprijs detailhandel

Ten opzichte van vorig jaar heeft de beleggingsmarkt voor winkels op toplocaties zich weinig bewogen. Deze locaties worden als relatief veilige belegging gezien. De aanvangsrendementen zijn stabiel. Een daling van deze aanvangsrendementen blijft uit door de onzekere economische ontwikkelingen en de daardoor matige verwachtingen ten aanzien van de waardegroei. Dit betekent stabiele grondprijzen voor de top locaties.

Tabel 9 Indicatie van de bandbreedtes van grondprijzen per type winkelgebied in 2012, excl. BTW

Locatie	Grondprijs per m² bvo
Kernwinkelapparaat (bijv. Kalverstraat)	€ 2.200 - € 23.500
Stadsdeelniveau (bijv. Buikslotermeerplein, Osdorpplein, A'damse Poort)	€ 1.200 - € 7.500
Wijkniveau (bijv. Waterlandplein, Reigersbos, Ganzenhoef)	€ 600- € 1.500
Buurtniveau (bijv. Burg. Roëllstraat, Postjesweg)	€ 375 - € 950
Perifere detailhandel (bijv. Molukkenstraat, Klaprozenweg)	€ 250 - € 650

Evenals voor kantoorruimte en bedrijfsruimte geldt ook voor detailhandel een standaard lage minimale grondprijs voor vestigingen in woongebieden. Sinds 2007 worden deze standaard grondprijzen jaarlijks geïndexeerd. De basis voor de indexering is het consumentenprijsindexcijfer (CPI) voor alle huishoudens. De grondprijs voor detailhandel vestigingen buiten de winkelgebieden bedraagt hierdoor met ingang van 1 januari 2012 minimaal € 371 per m² bruto vloeroppervlak en in aandachtsgebieden voor de stedelijke herstructurering minimaal € 248 per m² bruto vloeroppervlak.

7.3 Horeca (exclusief hotels) marktontwikkelingen

Het jaar 2011 begon goed voor de horecasector. Het tij van dalende omzetten is gekeerd en zowel het eerste als het tweede kwartaal laten een positieve gemiddelde omzetgroei zien ten opzichte van dezelfde kwartalen in 2010. Deze groei is in de hele sector zichtbaar, maar verschilt nogal per branche. Cafetaria's noteerden de hoogste omzetstijging, terwijl de cafés genoegen namen met een beduidend lagere omzetgroei.

Tabel 10 Omzetontwikkeling horeca

	Cafetaria's, ijssalons, fastfood ed.	Cafés	Restaurants
1e kwartaal 2011	7,9%	5%	5,7%
2e kwartaal 2011	9,4%	2,3%	7,3%

Bron: CBS, september 2011

De gestegen omzetten zijn vooral toe te schrijven aan volume- en prijsstijgingen.
Voor de rest van het jaar 2011 wordt verwacht dat de omzetten zich positief zullen ontwikkelen. Dat het goed gaat met de horeca blijkt ook uit de toegenomen vraag naar personeel. In het tweede kwartaal bedraagt het aantal vacatures 17.000, wat neerkomt op 3.000 extra vacatures ten opzichte het tweede kwartaal in 2010.
Gegeven de momenteel zeer matige economische vooruitzichten is het onzeker of de positieve omzetontwikkeling zich voortzet in 2012.

7.4 Grondprijzen horeca (exclusief hotels)

De grondprijzen voor horecagelegenheden worden residueel bepaald. Hierbij zijn het type horeca en de locatie bepalend voor de grondwaarde. De gevolgen van de marktontwikkelingen wisselen per horecabranche. Dit kan leiden tot een bijstelling van de grondprijs, zowel naar boven als naar beneden. Voor terrassen bij horecagelegenheden, die in erfpacht worden uitgegeven, gelden aangepaste grondprijzen. Grondprijzen voor horeca worden altijd op maat bepaald.

7.5 Hotels marktontwikkelingen

De Amsterdamse hotelbranche is wat betreft de bezettingsgraden flink hersteld in 2010 en 2011 belooft een zeer goed jaar te worden. Vijf sterren hotels hebben de kamerprijzen in 2010 opgetrokken naar € 187 (bron: HOSTA2011) terwijl drie en vier sterren een lichte stijging hebben laten zien.

De bezettingsgraden bevinden zich iets onder het gemiddelde van de afgelopen tien jaar maar hierbij moet worden bedacht dat het aantal hotelkamers in Amsterdam de laatste jaren flink is uitgebreid. Naar absoluut aantal overnachtingen heeft de hotelbranche zich goed hersteld ten opzichte van de dip in 2009. De kamerprijzen van vijf sterren hotels hebben zich eveneens goed hersteld, herstel van de kamerprijzen in het drie en vier sterren segment blijft nog achter. Het operationele resultaat van hotels bevindt zich weer op de niveaus uit 2004 en 2005. Het vijf sterren segment zag vooral het aandeel zakenreizigers toenemen, wat de hogere kamerprijs in dit segment verklaart. Verder profiteerde alle segmenten van de conferentiemarkt.

De hotelmarkt is conjunctuurgevoelig. Met het bepalen van de waarde, en dus ook de grondwaarde, wordt daarom rekening gehouden met de verwachtingen op de lange termijn. De waarde van een hotel, en dus ook de grondwaarde, is gebaseerd op het langjarig gemiddelde en de toekomstverwachtingen.
De grondprijzen voor *hotels* worden eveneens residueel bepaald. Bepalend voor de grondprijs zijn de volgende elementen:

- stersegment (gebaseerd op de normen van de Nederlandse Hotel Classificatie);
- de te verwachten marktsegmentatie in zakelijke toeristen, toeristen, tour groepen en conferentiebezoekers;
- de te verwachten te realiseren kameropbrengsten en bezettingsgraad op basis van de gemiddelde resultaten in het verleden van de hotelmarkt in Amsterdam en de toekomstverwachtingen;
- verhouding logies ten opzichte van “food & beverage” en overige inkomsten;
- ligging van het hotel ten opzichte van het openbaar vervoer (knooppunten), luchthaven Schiphol, het centrum, de zakencentra, de uitvals- en snelwegen .

Short stay – long stay
Er zijn twee vormen van short-stay te onderscheiden:

- short-stay: een woningeigenaar verhuurt een woning langer dan een week of korter dan zes maanden (zie paragraaf 4.7);

- long-stay: een hotelexploitant verhuurt een kamer/appartement langer dan een week of korter dan zes maanden. Het is hierbij niet van belang of de huurder een (internationale) student, expat of toerist is. De grondprijs is in hoge mate afhankelijk van de locatiekenmerken (zoals ligging ten opzichte van openbaar vervoer, snelwegen, centrum etc.) en per locatie is de bandbreedte die wordt gehanteerd dan ook aanmerkelijk kleiner. Toplocaties zoals de Zuidas en het centrum van Amsterdam bevinden zich aan de bovenkant van de bandbreedte terwijl een locatie ver buiten de ring (bovendien slecht bereikbaar per openbaar vervoer en auto) zich aan de onderzijde van de bandbreedte bevindt.

7.6 Grondprijzen hotels

De grondprijzen zijn gestegen doordat de Amsterdamse hotelmarkt zich sneller hersteld heeft dan eerder werd verwacht. Grondprijzen voor hotels worden altijd op basis van maatwerk bepaald. De bandbreedte van grondprijzen voor hotels met drie of meer sterren is weergegeven in de tabel 11. De grondprijzen van hotels in het segment tot en met twee sterren zijn zeer locatieafhankelijk en het is niet mogelijk hier op voorhand een bandbreedte voor te geven. Ook voor bijzondere hotelconcepten, zoals jeugdherbergen, hotelscholen en zogenaamde extended-stay faciliteiten kunnen de grondprijzen buiten de gegeven brandbreedte vallen.

Tabel 11 Indicatie van de grondprijzen voor hotels in 2012, per m² bvo exclusief BTW.

Classificatie, conform de Nederlandse Hotel Classificatie	**grondwaarde (m² bvo)**
☆☆☆	€ 340 - € 610
☆☆☆☆	€ 360 - € 710
☆☆☆☆☆	€ 390 - € 890

Grondprijzen long – stay

De long-stay appartementen worden verhuurd en beheerd door een hotelexploitant. De bepaling van de grondprijzen voor long-stay appartementen is maatwerk. Veelal zal de grondprijs in de stadsdelen Centrum en Oud-Zuid gelijk liggen aan de grondprijs van short-stay appartementen.

8 Cultuur & ontspanning / recreatie en sport

8.1 Inleiding

Cultuur & ontspanning /recreatie en sport zijn bestemmingen voor maatschappelijke en commerciële vrijetijdsvoorzieningen, die activiteiten aanbieden om de consument te vermaken. Het gaat hierbij veelal om amusementsvoorzieningen, sportvoorzieningen en culturele en uitgaansvoorzieningen, die op maatschappelijke of commerciële wijze geëxploiteerd worden. Dit houdt in veel gevallen in dat de consument entree of abonnementsgelden dient te betalen voor deze voorzieningen. Voorbeelden van cultuur & ontspanning / recreatie en sport zijn: kartbaan, skihal, bowling, museum, theater, stadsschouwburg, lasergame, golfbaan, voetbalveld, automatenhal, snookercentrum, camping, squashbaan, fitnesscentrum, jachthaven, bioscoop, feestzaal. In de afgelopen decennia zijn consumenten een belangrijk deel van hun vrije tijd buitenshuis gaan doorbrengen. Hoewel de bestedingen de laatste jaren zijn gestegen is de beschikbare vrije tijd in deze periode juist afgenomen. De combinatie van meer bestedingen en minder vrije tijd heeft geleid tot hogere eisen aan de vrijetijdsbesteding. De groeiende groep 55-plussers heeft tijd en geld. Zij willen hiervoor kwaliteit en comfort terug. Jongeren, die ook steeds meer te besteden hebben, willen vermaakt worden met unieke evenementen. De hogere eisen en bestedingen zorgen voor schaalvergroting en professionalisering in de branche. Ook treden er steeds meer professionele buitenlandse aanbieders tot de markt toe. De uitgaven aan vrijetijdsbestedingen zijn conjunctuurgevoelig, het verminderde consumentenvertrouwen van de afgelopen periode heeft dan ook nadelige effecten voor deze branche. De sombere economische vooruitzichten voor de komende tijd zullen hierin naar alle waarschijnlijkheid geen verbetering in brengen. Ook de verhoging van de BTW voor podiumkunsten heeft een nadelige invloed voor een deel van deze sector. Uit een onderzoek dat is uitgevoerd voor de Tweede Kamer is gebleken dat een BTW-verhoging van 6% naar 19% (een prijsverhoging van 12,3%) op de lange termijn leidt tot een vraaguitval van 4,3%.

8.2 Grondprijzen cultuur & ontspanning / recreatie en sport (commercieel)

Voor het grondprijsbeleid wordt onderscheid gemaakt in de drie bestemmingen:

1. cultuur & ontspanning;
2. recreatie;
3. sport.

Bij de bepaling van de grondprijzen voor cultuur & ontspanning, recreatie en sport wordt allereerst gekeken of (delen van) het vastgoed te kenmerken is als een andere vorm van vastgoed. Dit betekent dat die delen van het vastgoed die te kenmerken zijn als normale kantoor-, congres-, winkel- en horecaruimten grondprijzen krijgen zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn aangegeven. Voor die delen die expliciet gebruikt worden

ten behoeve van cultuur & ontspanning, recreatie en sport geldt een eigen grondprijs. Daarbij wordt onder andere gekeken naar het commerciële karakter en de openbaarheid van deze voorzieningen. Bij de grondprijsbepaling is daarom inzicht nodig in de opbrengsten- en kostenkant. De opbrengstenkant van cultuur & ontspanning, recreatie en sport wordt grotendeels door entree/abonnementsgelden bepaald (65%-75%), hoewel (ondersteunende) horeca een steeds grotere rol is gaan spelen (25%-35%). Het rendement van cultuur & ontspanning, recreatie en sport is voornamelijk afhankelijk van de kosten. Vanwege het arbeidsintensieve karakter zijn de personeelskosten (inclusief ondernemersinkomen) relatief hoog. Daarnaast zijn door het specifieke karakter van veel cultuur & ontspanning, recreatie en sport producten, de hoge dynamiek in de sector en het relatief hoge investeringsrisico, de afschrijvingskosten hoog. Als uitvloeisel daarvan zijn financieringskosten en rendementsnormen relatief hoog. Het is niet mogelijk te spreken van een uniforme opbrengsten- en kostenstructuur, daarvoor zijn de verschillen tussen de diverse cultuur & ontspanning, sport- en recreatievormen te groot. In tegenstelling tot de meeste andere vormen van vastgoed zijn er slechts beperkt marktgegevens voor cultuur & ontspanning, recreatie en sport voorhanden. Dit betekent dat er per specifiek geval een inschatting zal moeten worden gemaakt ten aanzien van de investering, de omzet, de kosten en de rendementseisen. Drie basiselementen staan bij de grondprijsbepaling voorop: bebouwingsdichtheid en schaalgrootte, de verwevenheid met overige functies en het exploitatieresultaat van de cultuur & ontspanning, recreatie en sport voorziening. Andere elementen die worden meegenomen in de grondprijsbepaling zijn: locatie, schaalgrootte van de activiteiten, verzorgingsgebied, bezoekersintensiteit en openingstijden.

8.3 Grondprijzen cultuur & ontspanning / recreatie en sport (maatschappelijk)

Bij de bepaling van de grondprijzen voor maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemmingen cultuur & ontspanning / recreatie en sport wordt allereerst gekeken of (delen van) het vastgoed te kenmerken is als een andere vorm van vastgoed. Dit betekent dat die delen van het vastgoed die zijn te kenmerken als normale kantoor-, congres-, winkel- en horeca-ruimten grondprijzen krijgen zoals deze in de voorgaande hoofdstukken zijn aangegeven. Voor die delen die expliciet gebruikt worden ten behoeve van maatschappelijke gebruik gelden andere grondprijzen. Het grondprijsbeleid voor cultuur & ontspanning / recreatie en sport sluit nauw aan op het beleid voor overige functies. Dit betekent dat voor alle delen van dit type vastgoed, die niet als normale kantoor-, winkel-, congres- en horeca ruimten gekenmerkt worden of als commerciële voorziening binnen de bestemmingen cultuur & ontspanning / recreatie en sport, een vaste standaard eenheidsprijs geldt. Hierbij geldt tevens dat er sprake moet zijn van een bedrijfsvoering zonder winstoogmerk. Voor deze maatschappelijke voorzieningen geldt voor 2012 een grondprijs van € 159 per m² bruto vloeroppervlak, exclusief BTW.

9 Overige bestemmingen

9.1 Algemene beschrijving

Naast de belangrijkste bestemmingen die in de vorige hoofdstukken aan de orde kwamen bestaat er in Amsterdam vraag naar grond voor een grote diversiteit aan overige bestemmingen waarvoor dikwijls een grondprijsbepaling noodzakelijk is. Het gaat hierbij om bestemmingen als:

- *Sociaal maatschappelijke voorzieningen.* Hieronder wordt verstaan voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of zorg-medisch.
- *Infrastructuur en nutsvoorzieningen* zoals wegen, fietspaden, stoepen, rioolwaterzuiveringsinstallaties, elektriciteitcentrales, trafohuisjes.
- *Andere overige bestemmingen zoals warmte koude opslag, reclamemasten, windmolens etc.*

9.2 Ontwikkelingen sociaal maatschappelijke sector

Binnen de sector “Sociaal Maatschappelijk”, en met name de zorgsector, is sprake van een nieuwe dynamiek. De rijksoverheid stuurt op meer samen- en marktwerking, subsidies worden losgekoppeld van huisvesting, er is een toenemende professionalisering van instellingen, er ontstaan nieuwe integrale concepten en nieuwe vormen van (commerciële) dienstverlening bijvoorbeeld particuliere medische klinieken, en de keuzevrijheid voor de consument wordt groter. Gevolg van deze ontwikkelingen is dat ook commerciële partijen de markt voor maatschappelijk vastgoed betreden om in te spelen op de veranderende behoefte. Hiermee is de overheid nu niet meer de enige aanbieder van maatschappelijk vastgoed.
Binnen de gemeente Amsterdam is voor sociaal maatschappelijke voorzieningen altijd de standaard grondprijs gehanteerd. Met de commercialisering van deze sector is dit een achterhaald uitgangspunt.
Met de vaststelling van het grondprijsbeleid van 2012 gelden er andere regels voor het bepalen van de grondprijzen voor sociaal maatschappelijke voorzieningen. Voor sociaal maatschappelijke voorzieningen is de standaard grondprijs alleen van toepassing als de vastgoedrealisatie (geheel of gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt. Indien dat niet het geval is, dan wordt de grondprijs residueel bepaald.

Ook voor woningen geldt dat steeds meer nieuwe concepten, gelieerd aan de zorgvraag, worden ontwikkeld. Steeds vaker worden de geldstromen voor zorg en wonen gescheiden waardoor de grondprijs beter te benaderen is.

9.3 Grondprijzen overige bestemmingen

Sociaal maatschappelijke voorzieningen
Voor sociaal maatschappelijke voorzieningen, indien de vastgoedrealisatie (gedeeltelijk) direct of indirect mogelijk wordt gemaakt met publieke middelen, geldt de vaste grondprijs.

Met ingang van 2008 worden de vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen jaarlijks geïndexeerd. In het verlengde hiervan wordt ook de vaste grondprijs geïndexeerd. De basis voor de indexering is het consumenten prijsindexcijfer voor alle huishoudens.
De vaste grondprijs bedraagt per 1 januari 2012 € 159 per m² bruto vloeroppervlak. Afhankelijk van het aantal lagen waarin deze voorzieningen gerealiseerd worden, kan een lagenfactor gelden. Tevens kan een korting gegeven worden voor de onbebouwde ruimte, indien hiervan sprake is.

Stadsdeelkantoren werden tot en met 2005 binnen het grondprijsbeleid geheel gezien als sociaal maatschappelijke voorziening, waarvoor de standaard grondprijs gold. Vanaf 2006 worden alleen de publieksfuncties binnen het stadsdeelkantoor bestempeld als sociaal maatschappelijke voorziening. Daarvoor geldt ook een standaard grondprijs van € 159 per m² bruto vloeroppervlak. De overige delen van een stadsdeelkantoor worden bestemd als normaal kantoor, met de daarbij behorende grondprijs op een desbetreffende locatie (zie hoofdstuk 5).

Voor sociaal maatschappelijke voorzieningen waarbij het vastgoed niet met publieke middelen wordt gerealiseerd geldt dat de grondprijs residueel wordt bepaald met een ondergrens van € 159 per m² bruto vloeroppervlak. De lagenfactor en korting voor de onbebouwde ruimte zijn hier niet van toepassing.

Zorgwoningen
Voor zorgwoningen geldt in principe hetzelfde grondprijsbeleid als voor reguliere woningen. Ook als het huurwoningen voor zorgbehoevenden betreft gelden dezelfde uitgangspunten omdat het om een woning gaat waar een reguliere huur voor wordt betaald door de huurder. Alleen als er geen huur wordt betaald, en financiering van de huisvesting bijvoorbeeld plaatsvindt op basis van de AWBZ, dan geldt in beginsel de vaste grondprijs van € 159 per m² bruto vloeroppervlak.

Infrastructuur en nutsvoorzieningen
Voor infrastructuur en nutsvoorzieningen geldt de vaste grondprijs van € 159 per m² bruto vloeroppervlak. De lagenfactor en korting voor onbebouwde ruimte zijn van toepassing bij de grondprijsbepaling.

Warmte Koude Opslag (WKO)
WKO-installaties zijn géén onderdeel van de openbare energievoorziening (nutsbedrijf). Ze staan exclusief ten dienste van één of meer gebouwen en zijn enigszins te vergelijken met een collectieve CV- of airco-installatie. De totale grondwaarde van een WKO-installatie bestaat uit twee delen: de bron(nen) en de installatieruimte:
1) Voor de bronnen geldt een vaste grondwaarde van € 1.625 per bron en
2) Voor het gebruik van de installatieruimte wordt de grondwaarde bepaald op basis van bruto vloeroppervlakte en de grondprijs voor de functie waarvoor de WKO-installatie

bestemd is. Als de WKO-installatie meerdere functies bedient, dan wordt de grondwaarde bepaald op basis van een gewogen gemiddelde grondprijs van alle bestemmingen.

Alle andere overige bestemmingen
De grondprijs voor alle andere overige bestemmingen zoals reclamemasten, windmolens en dergelijke wordt residueel bepaald.

10 Parkeren

10.1 Algemene beschrijving

Parkeren is een zelfstandige functie die in veel gevallen zelfstandig exploitabel is en vaak als onderdeel van een (gebieds)ontwikkeling wordt gerealiseerd. Binnen het grondprijsbeleid is parkeren dan ook als een aparte bestemming bestempeld, waarvoor specifieke grondprijzen gelden. Binnen de bestemming parkeren (ten behoeve van woningbouw, detailhandel, kantoren, bedrijfsruimten en overige commerciële en niet-commerciële functies) wordt onderscheid gemaakt in de volgende exploitatievormen:

1. parkeerplaatsen worden als appartementsrecht individueel verkocht aan de gebruikers;
2. parkeerplaatsen worden aangeboden aan de gebruikers middels een abonnement;
3. parkeerplaatsen worden aangeboden aan bezoekers / kortparkeerders middels een uurtarief of dag(deel) tarief;
4. parkeerplaatsen worden geëxploiteerd door een combinatie van de bovengenoemde exploitatievormen.

Iedere functie die in een gebied wordt geprogrammeerd brengt een parkeervraag met zich mee. Het combineren van de parkeervraag van verschillende functies in één of enkele parkeervoorzieningen maakt het mogelijk minder parkeerplaatsen te realiseren dan de benodigde parkeerplaatsen op basis van de afzonderlijke parkeervraag van de verschillende functies bij elkaar opgeteld. Doordat de parkeerplaatsen efficiënter worden gebruikt (het zogenaamde dubbelgebruik) zijn de parkeerplaatsen meer waard. Op die manier wordt het mogelijk ook duurdere parkeeroplossingen te realiseren zonder dat er een tekort in de exploitatie ontstaat. Ten behoeve van het bepalen van de grondprijs wordt er door het Ontwikkelingsbedrijf beoordeeld of in een ruimtelijk plan intensiever gebruik en dubbelgebruik van de parkeerplaatsen wenselijk en mogelijk is. In die gevallen wordt de grondprijs bepaald op basis van intensief- en dubbelgebruik van parkeerplaatsen en leidt dit tot een hogere grondwaarde dan zonder dubbelgebruik.

Indien het parkeren geen zelfstandige functie is, wordt er geen aparte grondprijs berekend. Dit is doorgaans het geval bij eengezinswoningen, waarbij op eigen erf wordt geparkeerd. Woning en parkeerplaats worden in dat geval als geheel aangeboden; de waarde van de parkeerplaats maakt onderdeel uit van de VON-prijs van de woning.

10.2 Grondprijzen parkeren

De grondprijs voor parkeren wordt residueel bepaald. De locatie (inclusief locatieafhankelijke factoren zoals het vigerende parkeerregime), de exploitatie- en de bouwvorm van de parkeervoorziening zijn bepalend voor de grondprijs. De waarde van de

parkeervoorziening wordt altijd bepaald op basis van de commerciële waarde op de locatie van de gekozen exploitatievorm. De commerciële waarde is afhankelijk van de exploitatievorm en het tarief, vaak ingegeven door het van toepassing zijnde parkeerregime. In het Programma Akkoord 2010 is vastgelegd dat de parkeerbelastingtarieven in de openbare ruimte gedurende de collegeperiode niet zullen worden aangepast. Het vooruitzicht van stabiele parkeertarieven is van invloed op de waarde van parkeervoorzieningen en dus de grondwaarde.
Het tarief of de prijs die na realisatie in rekening wordt gebracht kan afwijken van de prijs die commercieel gezien haalbaar is. Deze eventuele afwijking wordt bij het bepalen van de grondprijs buiten beschouwing gelaten. Bij bouwvormen wordt onderscheid gemaakt tussen ongebouwd parkeren (op maaiveld) en gebouwd parkeren op maaiveld of inpandig (niet verdiept parkeren, half verdiept parkeren of geheel verdiept parkeren).
De vaststelling van de grondprijs voor parkeren is in de praktijk veelal maatwerk. Op sommige locaties is op voorhand al bekend dat bij gebouwd parkeren de opbrengsten niet hoger zullen zijn dan de kosten. Vanuit een residuele benadering is de grondprijs nihil. Maar conform fiscale wetgeving moet de grondprijs minimaal gelijk zijn aan de waarde in het economische verkeer (wev) en een grondprijs van nihil wordt doorgaans niet door de belastingdienst geaccepteerd als de wev. Ter vaststelling van de overdrachtsbelasting zal de belastingdienst de wev vast stellen en de erfpachter voor de overdrachtbelasting aanslaan. Tevens kan de gemeente de grond niet BTW belast uitgeven bij een grondprijs van nihil. Hierdoor verliest de erfpachter de mogelijkheid tot vrijstelling voor de overdrachtsbelasting en kan de gemeente de BTW over de grondproductiekosten niet verrekenen (en daarmee worden deze BTW lasten kosten). Er ontstaat dus bij de erfpachter een financieel nadeel door de overdrachtbelasting en bij de gemeente een financieel nadeel omdat de BTW over de grondproductie (gedeeltelijk) niet kan worden verrekend. Daarom is er een minimale grondprijs van toepassing voor parkeren van € 1.625 per parkeerplaats.
De wijze waarop de grondprijs per parkeerplaats en bijbehorende functie en bouwvorm (gebouwd of ongebouwd parkeren) wordt bepaald, staat weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 12. Wijze van grondprijsbepaling voor parkeren in 2012

Parkeren ten behoeve van:	**Parkeren op maaiveld Ongebouwd**	**Parkeren Gebouwd**
Wonen	maatwerk, minimaal het aantal m² parkeren maal de grondprijs van functie x 0,2	OGA advies, minimaal € 1.625 per parkeerplaats
Kantoren	maatwerk, minimaal het aantal m² parkeren maal de grondprijs van functie	OGA advies, minimaal € 1.625 per parkeerplaats
Overig commercieel	maatwerk, minimaal het aantal m² parkeren maal de grondprijs van functie	OGA advies, minimaal € 1.625 per parkeerplaats
Niet-commercieel	maatwerk, minimaal het aantal m² parkeren maal de grondprijs van functie x 0,2	OGA advies, minimaal € 1.625 per parkeerplaats
Zelfstandige garages	n.v.t.	OGA advies, minimaal € 1.625 per parkeerplaats

Wanneer de parkeervraag van verschillende functies in één of enkele parkeervoorziening worden gecombineerd dan betreft het altijd maatwerk.

De gemeente streeft naar (de ontwikkeling van) rendabele gebouwde parkeervoorzieningen. De sleutel om parkeren rendabel op te lossen ligt in het in een zo

vroeg mogelijk stadium te 'rekenen en tekenen'. Zo mogelijk samen met, indien zij een positie hebben, ontwikkelaars/exploitanten en bouwers. De financiële (on)mogelijkheden moeten uitgangspunt zijn bij het vaststellen van de stedenbouwkundige eisen met betrekking tot gebouwde parkeervoorzieningen in de nieuwbouw. Met de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties zijn in Bouwen aan de Stad 2 specifieke afspraken gemaakt om te bewerkstelligen dat parkeervoorzieningen rendabel zijn.

Indien sprake is van een onrendabele gebouwde parkeervoorziening voor woningbouw, kan de centrale stad in uitzonderlijke gevallen, wanneer sprake is van *stedenbouwkundige noodzaak*, vanuit de grondexploitatie bijdragen aan een parkeervoorziening. Over het al dan niet toekennen van een bijdrage aan een project en de hoogte van de bijdrage wordt door het Ontwikkelingsbedrijf geadviseerd aan het bestuur. De bijdrage wordt vastgesteld bij het investeringsbesluit. In de bestuurlijke besluitvorming dient het toekennen van een bijdrage als apart beslispunt opgenomen te worden.
Het criterium "stedenbouwkundige noodzaak" is nader uitgewerkt in een toetsingskader. Dit toetsingkader Noodzaak Gebouwd Parkeren is in juli 2004 in werking getreden. Uitgangspunten in het kader zijn onder andere dat gebouwde parkeervoorzieningen alleen worden gerealiseerd ten behoeve van marktsectorwoningen en dat parkeren ten behoeve van sociale woningbouw in principe op straat plaatsvindt.

Bijlage 1 Voorbeeld residuele grondprijsberekening

In deze figuren worden een of meer waarden gewijzigd, waardoor de hefboomwerking zichtbaar wordt die het effect is van deze wijziging. Het voorbeeld is vooral van toepassing voor de functie woningbouw in de marktsector. Voor de andere vastgoedfuncties kan een soortgelijke berekening worden gemaakt waarbij in plaats van met markwaarde met huurwaarde of bruto-aanvangsrendement wordt gewerkt.

Figuur 1. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde

Marktsegment X	Bedrag m^2 Brutovloeroppervlakte
Marktwaarde	500
Stichtingskosten -/-	400
Residuele grondwaarde	100

Figuur 2. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde met stijging van marktwaarde met 10%

Marktsegment X	Bedrag m^2 Brutovloeroppervlakte	% wijziging
Marktwaarde	550	10%
Stichtingskosten -/-	400	0%
Residuele grondwaarde	150	50%

In figuur 2. stijgt de marktwaarde ten opzichte van figuur 1. met 10%. Dit leidt, bij gelijkblijvende stichtingskosten, tot een stijging in de residuele grondwaarde met 50%. Er is dus sprake van een hefboomwerking, de stijging in marktwaarde leidt tot een procentueel hogere stijging van de grondwaarde als de stichtingskosten op hetzelfde niveau blijven.

Figuur 3. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde met stijging van stichtingskosten met 10%

Marktsegment X	Bedrag m^2 Brutovloeroppervlakte	% wijziging
Marktwaarde	500	0%
Stichtingskosten -/-	440	10%
Residuele grondwaarde	60	- 40%

In figuur 3. stijgt de stichtingskosten ten opzichte van figuur 1. met 10%. Dit leidt, bij een gelijkblijvende marktwaarde, tot een daling in de residuele grondwaarde met 40%.

Figuur 4. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde met daling van marktwaarde met 10% en daling van stichtingskosten met 5%

Marktsegment X	Bedrag m² Brutovloeroppervlakte	% wijziging
Marktwaarde	450	-10%
Stichtingskosten -/-	380	-5%
Residuele grondwaarde	70	-30%

In figuur 4. daalt de marktwaarde ten opzichte van figuur 1. met 10%, ook dalen de stichtingskosten met 5%. Dit leidt tot een daling in de residuele grondwaarde met 30%. Ook hier is de hefboomwerking zichtbaar.

Figuur 5. Voorbeeldberekening systematiek residuele grondwaarde met daling van marktwaarde met 2% en stijging van stichtingskosten met 2%

Marktsegment X	Bedrag m² Brutovloeroppervlakte	% wijziging
Marktwaarde	490	-2%
Stichtingskosten -/-	408	+2%
Residuele grondwaarde	82	-18%

In figuur 5 daalt de marktwaarde ten opzichte van figuur 1 met 2%. De stichtingskosten stijgen daarentegen 2%. Dit leidt tot een daling in de residuele grondwaarde met 18%. Dit scenario toont nogmaals aan dat relatief geringe wijzigingen in marktwaarde en stichtingskosten door de hefboomwerking kunnen leiden tot aanzienlijke wijzigingen in de residuele grondwaarde.

Bijlage 2 Bouwenvelopsystematiek

Na vaststelling van het investeringsbesluit voor een locatie, inclusief de bijbehorende grondexploitatie, worden in principe één of meer bouwenvelopovereenkomsten gesloten tussen gemeente en ontwikkelende partij(en). In de bouwenvelopovereenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder realisering van het vastgoed plaats zal vinden, inclusief de grondwaarde, die de basis vormt voor de door de ontwikkelaar aan de gemeente te betalen canon of vooruitbetaling van canonbetaling middels afkoopsom. Deze bouwenvelopovereenkomst wordt gemaakt in een relatief vroeg stadium van het planvormingsproces. In zo'n overeenkomst wordt onder meer de planning voor de bouwplanontwikkeling en bouw in relatie tot de bouwrijpe levering en de overige door de gemeente uit te voeren acties.

Afhankelijk van de gekozen selectiemethode komt er een niet onderhandelbare grondwaarde tot stand:

- Indien de grondwaarde een selectiecriterium is, worden de ontwikkelaars uitgenodigd bij hun inschrijving een grondwaarde te bieden. Gunning vindt in beginsel alleen plaats als de geboden grondwaarde ten minste gelijk is aan de voor de grondexploitatie vereiste, op basis van de vastgoedscan vastgestelde grondwaarde;
- indien de grondwaarde geen selectiecriterium is, wordt de grondwaarde wederom op basis van het maatgevende programma uit de vastgoedscan door de gemeente vastgesteld: grondwaarde op basis van de genormeerde residuele grondprijzen voor alle in de bouwenvelop opgenomen commerciële functies en/of vaste grondprijzen voor alle sociaal-maatschappelijke functies.

De aldus tot stand gekomen grondwaarde is vervolgens gedurende de volle looptijd van het ontwikkel- en realiseringstraject niet meer onderhandelbaar en wordt tussentijds slechts aangepast aan de geldontwaarding (CPI). Indexatie dient in het contract vastgelegd te worden. De bouwenvelopovereenkomst die het kader voor de grondwaarde vormt is ook een vast gegeven en niet meer onderhandelbaar. De globaliteit van de bouwenvelop laat nog mogelijkheden open voor optimalisering van programma en ontwerp en daarmee van opbrengsten, waarvoor geen extra grondwaarde in rekening wordt gebracht. Deze mogelijkheid tot planoptimalisering maakt het voor marktpartijen aantrekkelijk om op een vroeg moment een bouwenvelopovereenkomst af te sluiten. Hiermee krijgt de gemeente op een vroeger moment zekerheid over de grondopbrengsten. De werkingssfeer van bouwenvelopovereenkomsten was in eerste instantie beperkt tot projecten waarbij woningbouw de overhand had. Inmiddels worden ook voor andere vastgoedsegmenten bouwenvelopovereenkomsten gesloten.

Als er sprake is van een vaste prijs bij tender dan wordt geselecteerd op basis van andere dan prijscriteria, bv. kwaliteit of duurzaamheid.

Waar bouwenveloppen in alle gevallen opgesteld kunnen worden, kunnen niet in alle gevallen ook bouwenvelopovereenkomsten worden gesloten. Zoals hiervoor gemeld, zijn bouwenvelopovereenkomsten primair bedoeld voor woningbouwprojecten. Ook lenen niet alle woningbouwprojecten zich voor bouwenvelopovereenkomsten; er kunnen zich

situaties voordoen, waar 1) ontwikkelaars al een grondpositie of een toezegging hebben, 2) waar de ontwikkeling van bouwplan en bouwenvelop noodzakelijkerwijs hand in hand gaan 3) het project zodanig groot en complex is en een lange doorlooptijd heeft, dat het opstellen van een voldoende eenduidige bouwenvelop en bouwenvelopovereenkomst niet mogelijk of wenselijk is.
Na gunning kan een geselecteerd plan niet aangepast worden.

In die gevallen is het zaak de “oude” praktijk van opvolgende overeenkomsten te hanteren. Afhankelijk van de situatie kunnen dat bijvoorbeeld achtereenvolgens een samenwerkings-, uitvoerings- en erfpachtovereenkomst zijn. Het is bij opvolgende overeenkomsten van groot belang, dat voor de reeks als vast overeengekomen elementen vast blijven en dat de resultaten van de ene overeenkomst uitgangspunt zijn voor de opvolgende overeenkomst. In ieder geval moet voorkomen worden, dat er een praktijk van cyclisch onderhandelen ontstaat, waarbij dezelfde elementen steeds opnieuw uitonderhandeld dienen te worden. De opvolgende overeenkomsten dienen hier heel helder in te zijn.

Als met alle overeenkomsten is het natuurlijk van groot belang dat gemeente en ontwikkelaar ‘hun rug recht houden’ en tijdens de rit niet terug komen op de punten waarover overeenstemming is bereikt in de aanloop naar en uitwerking van de overeenkomst naar een erfpachtaanbieding en opvolgend het uitgiftebesluit in erfpacht.

Tot slot: In 2012 zal er in het kader van de evaluatie van De Grote Vereenvoudiging (DGV) aandacht worden besteed aan de mogelijkheid tot flexibeler bouwenveloppen waarin de creativiteit van ondernemers meer ruimte kan krijgen.

Bijlage 3 Bestemmingsomschrijvingen

Inleiding

De bestemmingsomschrijving wordt elk jaar samen met de Handleiding Grondprijsbepaling vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders en geldt voor een kalenderjaar voor het gehele grondgebied van de gemeente Amsterdam met uitzondering van de gebieden die beheerd worden door het Gemeentelijk Havenbedrijf.
In tegenstelling tot de Handleiding Grondprijsbepaling is de bestemmingsomschrijving wel openbaar.

Jaarlijks wordt de Bestemmingsomschrijving apart vastgesteld omdat:
- een precieze omschrijving van een bestemming een vereiste is om de juiste grondwaarde te bepalen.
- het met het oog op het erfpachtbeheer van belang is, dat door de jaren heen de bestemming en precieze duiding daarvan zijn gedefinieerd en consistent kunnen worden gehanteerd.

Om aan deze twee doelstellingen te voldoen is het noodzakelijk, dat:
- nieuwe bestemmingen/ontwikkelingen én
- door marktontwikkelingen voor uitgifte en grondprijsbepaling achterhaalde bestemmingen in één omschrijving zijn opgenomen. Zodat de bestemmingen in zowel nieuwe als bestaande erfpachten voldoende onderscheidend worden gedefinieerd en effectief kunnen worden beheerd.

1. Algemeen

1.1. Bestemming

In deze omschrijving wordt onder bestemming verstaan de contractueel vastgelegde bestemming tussen de gemeente en de erfpachter van een in erfpacht gegeven terrein.

1.2. Indeling bestemmingsomschrijving

In de paragrafen 2 tot en met 4 worden achtereenvolgens de bestemmingscategorieën met betrekking tot wonen, niet-woonbestemmingen en tot parkeren behandeld.

2 Bestemmingscategorieën met betrekking tot wonen

Soorten bestemmingscategorieën van wonen

Bij de woonbestemming wordt onderscheid gemaakt in:
- de sociale huurwoning,
- de marktwoning,
- de vrije sector huurwoning

- de vrije sector koopwoning.

Bij de woonbestemming wordt eveneens onderscheid gemaakt in:
- de eengezinswoning,
- de meergezinswoning,
- de beneden-bovenwoning (bebo)
- het woonschip,
- het woonvaartuig,
- de woonark, en
- de woonwagen

2.1. Sociale huurwoning

1. Onder sociale huurwoning wordt verstaan een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van diens volkshuisvestelijke taak, waarbij geldt dat de verhuurder bij de verhuur steeds gebonden is aan van overheidswege vastgestelde maximaal redelijke huurniveaus.
2. Een sociale huurwoning kan ook voorkomen als een studenteneenheid, waarbij onder een studenteneenheid verstaan wordt een onzelfstandige woonruimte die bedoeld is voor de huisvesting van studenten.

2.2. Marktwoning

Onder een marktwoning wordt elke woning verstaan die geen sociale huurwoning is.

2.3. Vrije sector huurwoning

Onder vrije sector huurwoning wordt verstaan een huurwoning die geen sociale huurwoning is, zoals in artikel 2.2 van dit besluit gedefinieerd.

2.4. Vrije sector koopwoning

Onder vrije sector koopwoning wordt verstaan een woning, waarvan de koopsom tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt die bepaald wordt door vraag en aanbod en waarvan er bij uitgifte in erfpacht vanuit gegaan wordt dat de erfpachter ook bewoner is.

2.5. Eengezinswoning

1. Onder een eengezinswoning wordt verstaan een grondgebonden woning met een eigen dak. Vanaf de grond tot en met het dak en tussen de woningscheidende wanden behoort de bouwmassa tot één woning.
2. Een eengezinswoning kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.6. Meergezinswoning

1. Onder een meergezinswoning wordt verstaan een woning, die gestapeld is en die deel uitmaakt van een bouwblok waarin niet alle wooneenheden grondgebonden zijn.
2. Een meergezinswoning kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.7. Woonschip

1. Onder een woonschip wordt verstaan een woonboot die herkenbaar is als een van oorsprong varend schip en die, naar gelang het type schip, in elk geval voorzien is van originele kenmerken, zoals een stuurhut, een roer, gangboorden, een luikenkap, een mast en zwaarden. Het schip moet voorzien zijn van een opbouw die als authentiek kan worden aangemerkt.
2. Een woonschip kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.8. Woonvaartuig

1. Onder een woonvaartuig wordt verstaan een woonboot met een casco dat herkenbaar is als dat van een van oorsprong varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een - gehele of gedeeltelijke - opbouw die niet als authentiek kan worden aangemerkt.
2. Een woonvaartuig kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.9. Woonark

1. Onder woonark wordt verstaan een woonboot, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor woon- en nachtverblijf, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig, dat feitelijk niet geschikt is om te varen.
2. Een woonark kan voorkomen als sociale huurwoning, als vrije sector huurwoning en als vrije sector koopwoning.

2.10. Woonwagen

1. Onder woonwagen wordt verstaan een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat geheel of in delen kan worden verplaatst, met uitzondering van wagens die een eigen aandrijving hebben en wagens waarvoor voor het voortbewegen ervan over een weg geen ontheffing ingevolge de Wegenverkeerswet van bij of krachtens die wet gegeven voorschriften met betrekking tot verkeersregels en verkeerstekens is vereist.
2. Een woonwagen komt voor als sociale huurwoning.

3 Niet-woon bestemmingscategorieën

Binnen niet-woon bestemmingscategorieën is onderscheid gemaakt in commercieel gebruik en maatschappelijk gebruik. De grondwaarde wordt uiteindelijk bepaald naar het feitelijk gebruik van de ruimte.

<u>Soorten niet-woon bestemmingscategorieën</u>

- Bedrijfsruimte
- Co-locaties
- Cultuur & ontspanning
- Detailhandel
- Horeca

- Kantoorruimte
- Recreatie
- Sport
- Overige functies

3.1 Bedrijfsruimte

Onder *bedrijfsruimte* wordt verstaan het vastgoed, dat volgens haar constructie en inrichting, gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als bedrijfsruimte.

3.2 Co-locaties

Onder *co-locaties* (communication-locations) wordt verstaan een ruimte met als hoofdfunctie grootschalige digitale distributie, opslag en beheer van data in de informatietechnologie en / of telecommunicatie. Het betreft ICT- en ICT-gerelateerde bedrijvigheid, zoals switchhouses en hostingactiviteiten.

3.3 Cultuur & Ontspanning

Onder *cultuur & ontspanning* wordt verstaan alle voorzieningen die al dan niet in een overdekte ruimte de functie hebben van cultuur of ontspanning, waarbij de hoofdbestemming niet detailhandel of horeca is.

3.4 Detailhandel

Detailhandel is het fysiek (in tegenstelling tot online) leveren van goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Het is een sector die bestaat uit verschillende branches (zoals de levensmiddelenbranche, de modebranche, de woonbranche enz.). De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument.
Binnen de bestemming detailhandel wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën: Winkels (W), Grootschalige Detailhandel Vestigingen (GDV) en Perifere Detailhandel Vestigingen (PDV).
Ondernemingen binnen de sector consumentgerichte dienstverlening hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden, net als bij winkels, veelal aangeboden via een balie). Daarom wordt binnen het grondprijsbeleid consumentgerichte dienstverlening in een winkelconcentratie of elders in de stad, gelijk gesteld aan winkels.

3.5 Horeca

De afkorting *horeca* staat voor “hotel, restaurant en café”. Onder “hotel” vallen alle hotels en long-stay appartementen en onder “restaurant en café” vallen functies zoals café, bar, restaurant, fastfood-restaurant, koffiehuis, lunchroom en nachtclub.

<u>Hotel:</u> onder hotel wordt verstaan de ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van logies voor een in de regel kortstondig verblijf. Hotels worden onderscheiden in onder meer het 1-sterrenhotel, het 2-sterrenhotel, het 3-sterrenhotel, het 4-sterrenhotel en het 5-sterrenhotel, in overeenstemming met de Verordening Nederlandse Hotel Classificatie 2003 (voorheen Benelux Hotel Classificatie).

Onder hotel wordt tevens verstaan het zogenaamd service appartement, zijnde een verblijfsruimte, die voor haar voorzieningen of diensten in overwegende mate is aangewezen op het hotel dat deze ruimte voor een langere periode verhuurt.

Restaurant en café: Onder restaurant en café wordt verstaan een ruimte die bestemd is om gebruikt te worden voor het verschaffen van eetwaren en/of dranken voor directe consumptie al dan niet ter plekke, eventueel in combinatie met afhaalmogelijkheid. Binnen de bestemming *restaurant en café* wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën:

1) Horecagelegenheden waarbij de nadruk ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen, evenals de verstrekking van (alcoholische) dranken ter plaatse, al dan niet met etenswaren. Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn discotheek, bardancing, club, zaalverhuur/partycentra (regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek- en dansevenementen).

2) Horecagelegenheden waarbij de nadruk ligt op de verkoop van etenswaren - met als nevenactiviteit het verkopen van dranken – bedoeld voor directe consumptie al dan niet ter plaatse en waarbij er sprake is van zelfbediening. Horecabedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere snackbars, fastfoodrestaurants, snelbuffet, automatieken en loketverkoop.

3) Overige horecagelegenheden. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere bistro's, restaurants, lunchrooms, cafés, tearooms, kroegen, ijssalons en koffiehuizen.

3.6 Kantoorruimte

Onder *kantoorruimte* wordt verstaan het vastgoed waarbinnen, volgens haar constructie en inrichting, management, beleidsmatige, organisatorische, administratieve, zakelijke dienstverlenende en bureaugebonden werkzaamheden plaatsvinden. Bij panden waarvan de bestemming niet in eerste instantie zichtbaar is (doorgaans betreffen dit in de volksmond kantoor- of bedrijfsachtige panden) worden alle verdiepingen die niet op de begane grond liggen als kantoor gezien.

Zakelijke dienstverlening

Onder zakelijke dienstverlening wordt verstaan het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie. Ondernemingen uit de sector zakelijke dienstverlening, vallen onder de bestemming kantoor.

3.7 Recreatie

Onder recreatieve voorzieningen worden verstaan een al dan niet overdekte ruimte die een functie heeft voor de vrijetijdsbesteding van mensen, waarbij de hoofdfunctie niet detailhandel of horeca is.

3.8 Sport
Onder sport wordt verstaan een al dan niet overdekte ruimte die een functie heeft voor het beoefenen van sport door mensen, waarbij de hoofdfunctie niet detailhandel of horeca is.

3.9 Overige functies
Tot *overige functies* behoren:

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen.
Onder *sociaal maatschappelijke voorzieningen* wordt onder meer verstaan: overheidsvoorziening (niet-zijnde kantoor), onderwijsvoorziening, welzijnsvoorziening, religieuze voorziening en culturele voorziening, of ondersteunende ruimten die ten dienste staan aan deze hoofdfuncties.

Infrastructurele en nutsvoorzieningen :
Onder *infrastructuur en nutsvoorzieningen* wordt verstaan voorzieningen die door nutsbedrijven of derden, aangewezen door de gemeente of ander bevoegd gezag, worden aangelegd ten behoeve van openbare doeleinden.

Alle overige, hierboven niet genoemde bestemmingen zoals warmte-koude-opslag (WKO), windmolens, reclamemasten.

4 Bestemmingscategorieën met betrekking tot parkeren

4.1 Parkeren
Onder parkeren wordt verstaan het gebruik van een terrein c.q. ruimte of een gedeelte daarvan voor het stallen van motorrijtuigen in overeenstemming met de bestemming.

4.2 Verschillende exploitatie- en bouwvormen
Bij het bepalen van de grondprijs voor het parkeren wordt onderscheid gemaakt naar de exploitatie- en bouwvorm.

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Weesperplein 8
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Contactpersonen Grondprijsbeleid van de afdelingen Kaders en Vastgoedadvisering:
Jacob Jan Kleibergen, tel. 020 - 2544265
Ralph Ploeger, tel. 020 - 2544270
Michiel Boesveld, tel. 020 - 2544301